

Bad Aibling – Bad Aibling

# Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Penthouse-Charakter in Bad Aibling/Harthausen

Objektnummer: 25042002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Auf einen Blick

Objektnummer	25042002
Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergieverbrauch	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.12.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

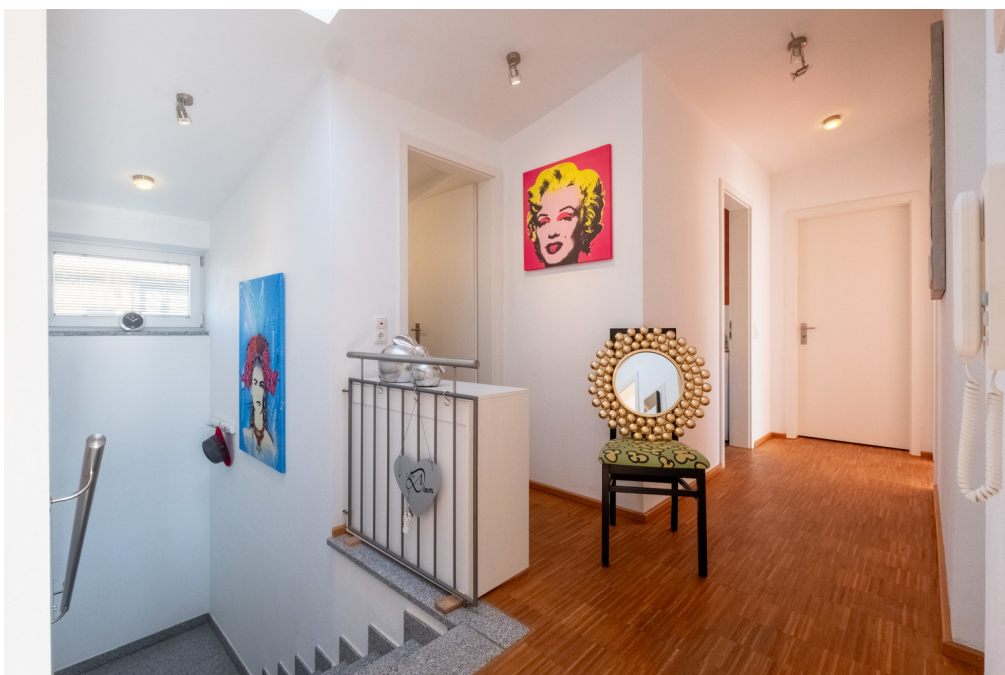
## Die Immobilie





Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Die Immobilie



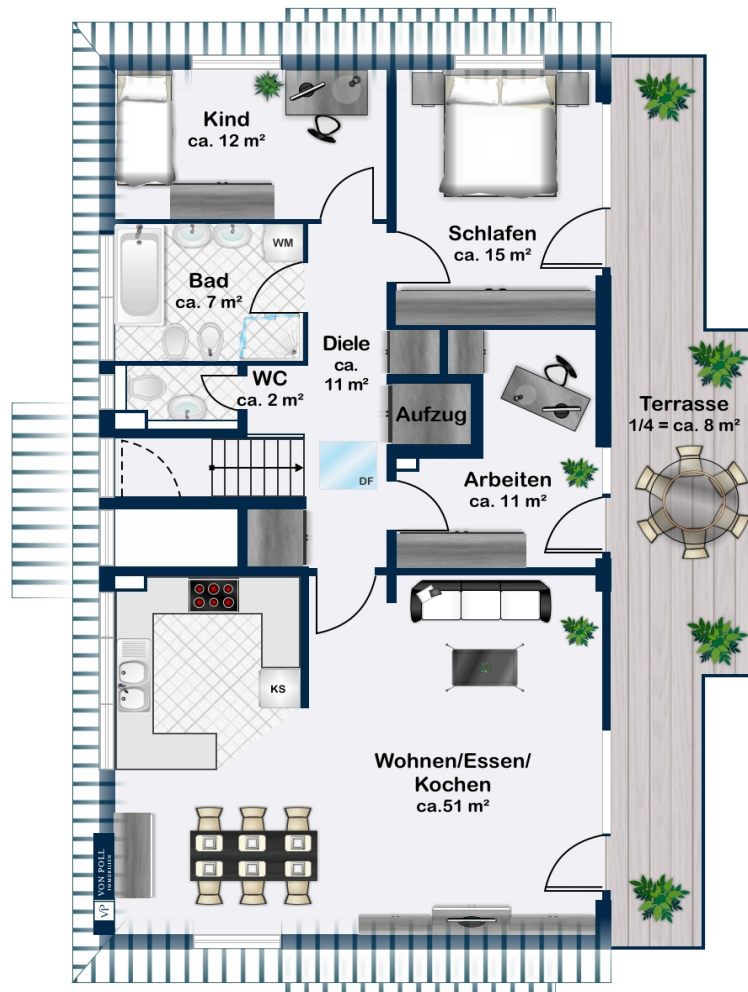
Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Vier-Zimmer-Wohnung mit Penthouse-Charakter erstreckt sich über großzügige 117 m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage aus dem Jahr 2007. Der beeindruckende Wohn- Essbereich mit einer Fläche von 51 m<sup>2</sup> und einer Deckenhöhe von bis zu 3,40 Metern schafft ein offenes, weitläufiges Raumgefühl, die großzügige Fensterfront mit Südausrichtung sorgt für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Vom Wohn-Essbereich hat man Zugang zum 32 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Balkon, mit Blick in die Berge. Der durchdachte Grundriss umfasst neben dem Wohn- Essbereich mit offener Küche drei geräumige Schlafzimmer (davon eins mit begehbarem Kleiderschrank), ein stilvolles Badezimmer mit Wanne und bodentiefer Dusche sowie ein separates WC. Der Wohn-Essbereich, Flur und zwei Schlafzimmer sind mit elektrischen Dachfenstern ausgestattet, die über Regensensoren und elektrische Jalousien verfügen und das großzügige Raumgefühl zusätzlich betonen. Die maßangefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatten und Marken-Elektrogeräten ist im Angebotspreis enthalten. Ferner können auf Wunsch auch die wertigen Massivholzmöbel (Tisch, Stühle, Regale, Sideboard usw.) übernommen werden. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Sie von der Tiefgarage direkt in Ihre Wohnung fährt. Die barrierefreie Wohnung ist somit insbesondere auch für Senioren gut geeignet. Die Wohnung verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die energieeffizient (Energieeffizienzklasse A) mit Nahwärme aus einer Holz-Pellet-Anlage betrieben wird. Ein extra großer Tiefgaragenstellplatz gehört zum Angebot und ist selbstverständlich im Preis inbegriffen.

Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Ausstattung und Details

- Personenaufzug direkt in die Wohnung
- Energieeffizienzklasse A
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Parkett
- Wohnbereich mit Schwedenofen (neuer Filter 2019)
- offene, hochwertige Küche
- Außenrollläden zum Großteil elektrisch
- elektrische Velux-Dachfenster mit Regensensoren und elektrischen Jalousien
- begehbare Kleiderschrank
- separates WC
- extra großer Tiefgaragenplatz
- zusätzlicher Außenstellplatz
- 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil

Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie liegt in einer Nebenstraße im bevorzugten Stadtteil Bad Aibling/Harthausen und ist dennoch relativ zentral gelegen. Stadtzentrum und Bahnhof sind in rund 10 Minuten zu Fuß zu erreichen, die bekannte Schönklinik ist fußläufig 15 Minuten entfernt. Somit ist die Immobilie für Ärzte und Klinikmitarbeiter, aber auch für Ortsansässige und Berufspendler sowie für Familien mit Kindern gleichermaßen gut geeignet. Mit ca. 20.000 Einwohnern ist Bad Aibling eine stetig wachsende und aufstrebende Stadt mit hervorragender Zukunftsperspektive. So gibt es neben ca. 2.000 zum Teil überregional tätigen Gewerbebetrieben u.a. auch ca. 140 Vereine, 15 Kindergärten ( der nächste Kindergarten ist nur einen Steinwurf entfernt) bzw. -krippen, 2 Grundschulen, eine Haupt- bzw. Mittelschule, eine Förderschule, eine Realschule, ein Gymnasium, eine Wirtschaftsschule, eine Berufsschule sowie eine Volkshochschule. Verkehrstechnisch ist Bad Aibling an die Autobahnen A8 (Salzburg-München) und A93 (Rosenheim-Kufstein) sowie den Zugverbindungen nach München, Rosenheim, Salzburg und Innsbruck sehr gut angebunden.



Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 49.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)