

Bad Aibling – Bad Aibling

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

Property ID: 25042002



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

**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## At a glance

Property ID	25042002
Living Space	ca. 117 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2007
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	749.000 EUR
Commission	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 155 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	District heating	Final energy consumption	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.12.2028	Energy efficiency class	A
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## The property



Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## The property



Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## The property



Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

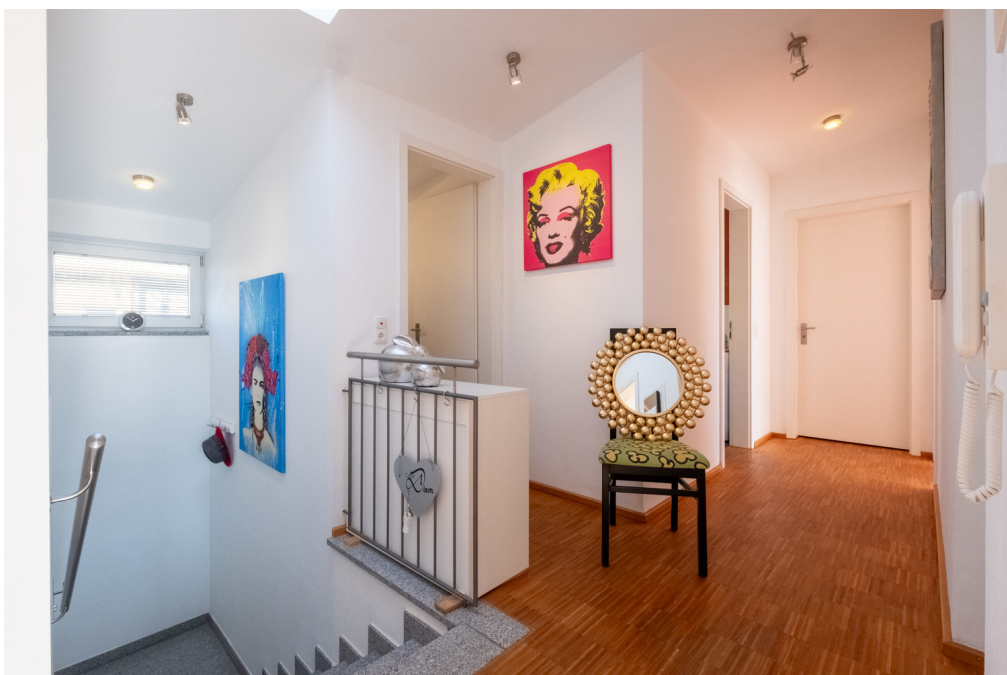
## The property





Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## The property



Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## The property



Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## The property



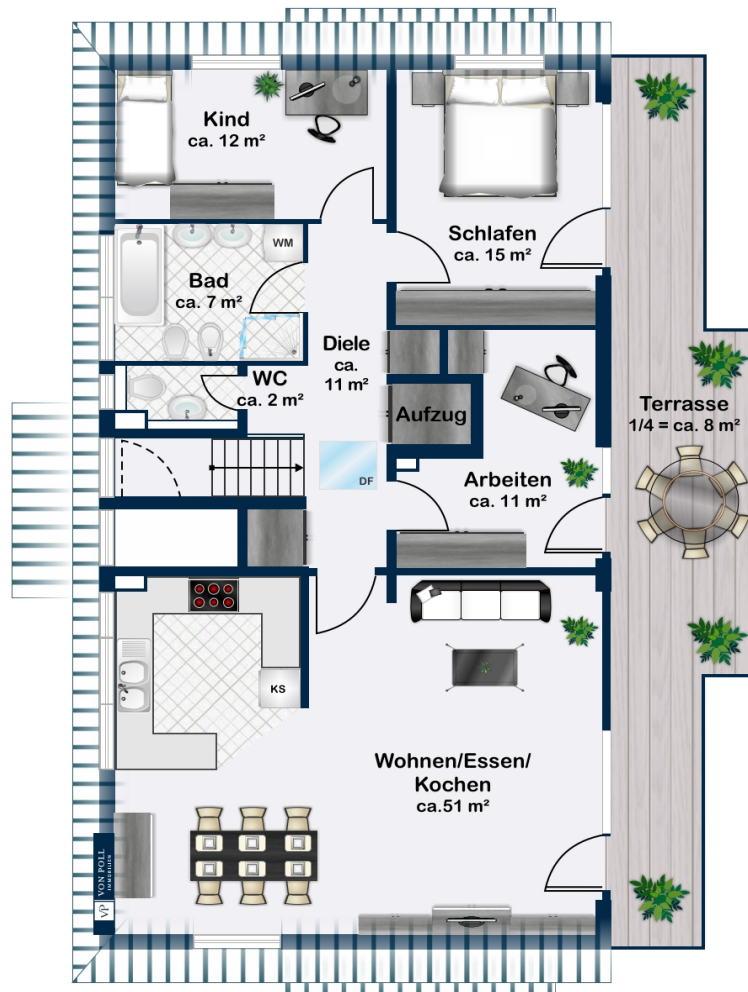
Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## The property



Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## A first impression

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.

Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## All about the location

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.



Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Other information

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.

Property ID: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)