

Bad Aibling – Bad Aibling

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

CODE DU BIEN: 25042002



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

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25042002
Surface habitable	ca. 117 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2007
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	749.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 155 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Chauffage de quartier	Consommation finale d'énergie	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.12.2028	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La propriété



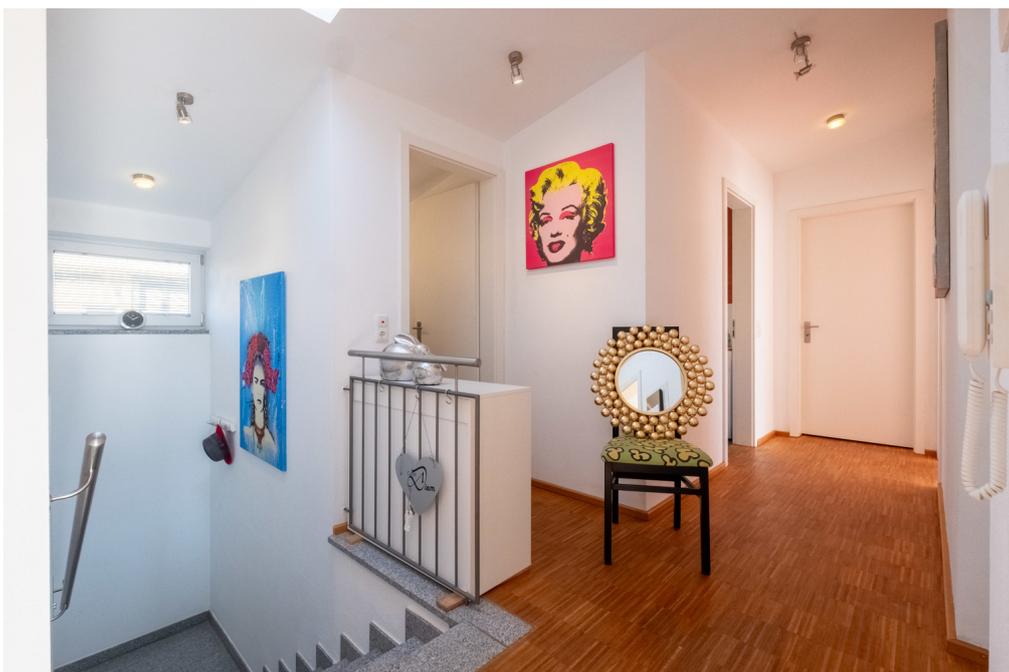
CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La propriété



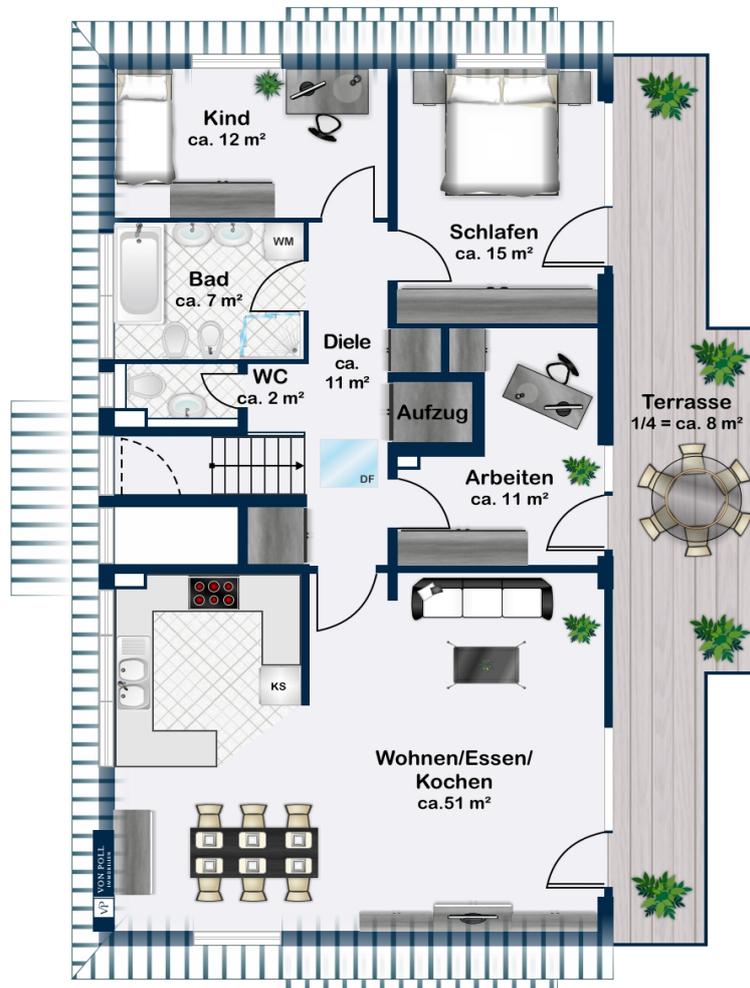
CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)