

Bad Aibling – Bad Aibling

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

VP azonosító: 25042002



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

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Áttekintés

VP azonosító	25042002
Hasznos lakótér	ca. 117 m <sup>2</sup>
EMELET	2
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2007
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs

Vételár	749.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 155 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Távfűtés	Végső energiafogyasztás	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.12.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

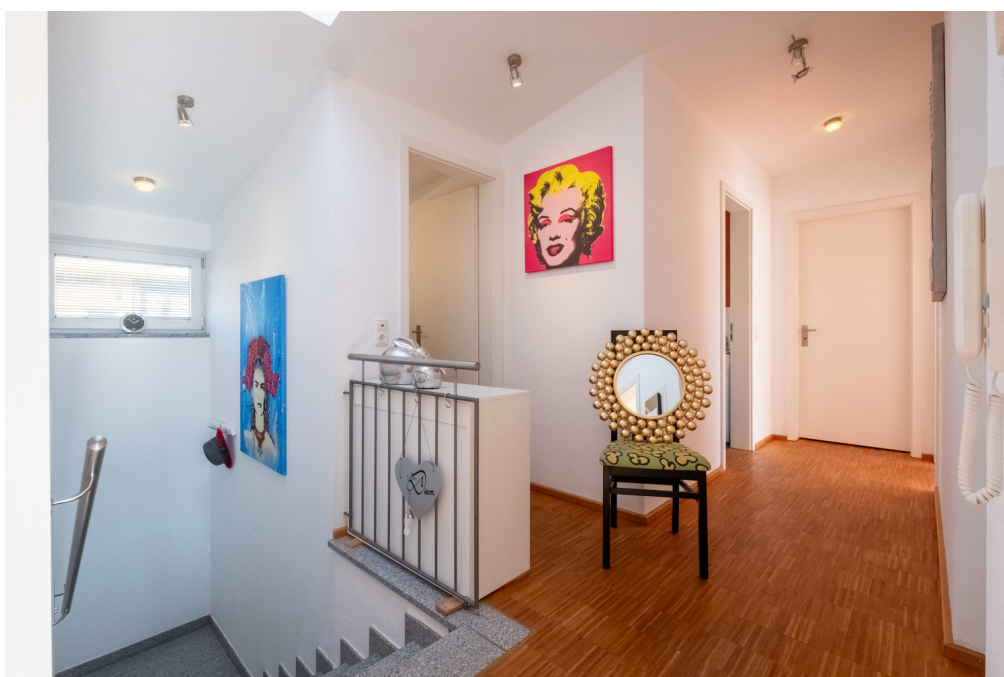
## Az ingatlan





VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Az ingatlan





VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Az ingatlan





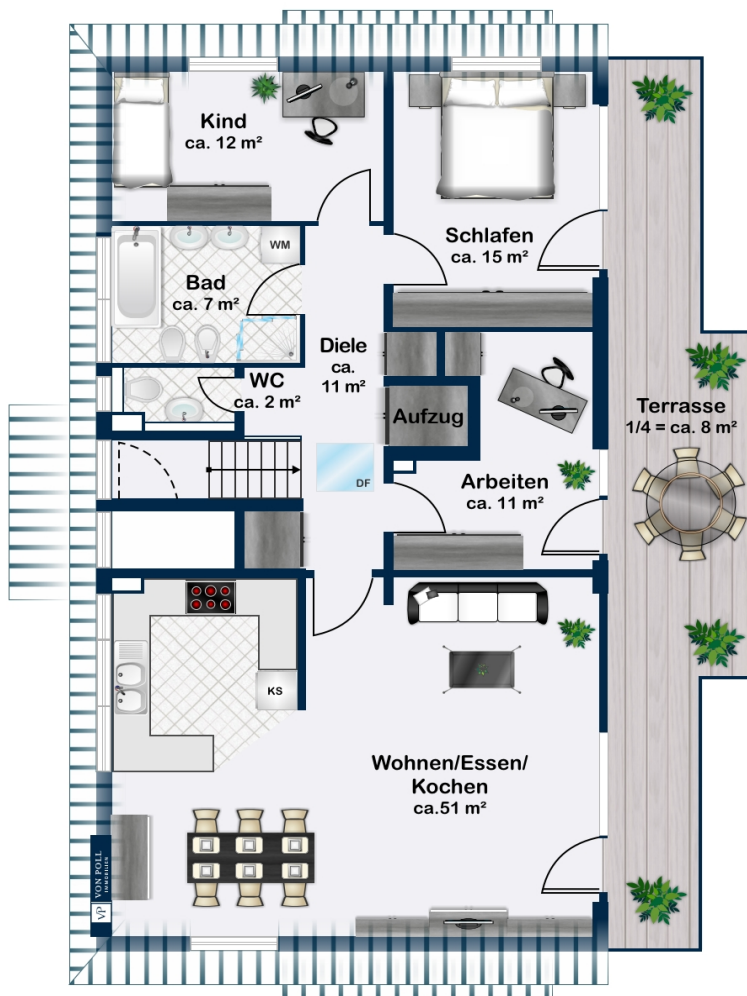
VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## Az els? benyomás

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.



VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)