

Bad Aibling – Bad Aibling

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

CODICE OGGETTO: 25042002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25042002	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 117 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 155 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2007	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento	Consumo finale di energia	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.12.2028	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La proprietà



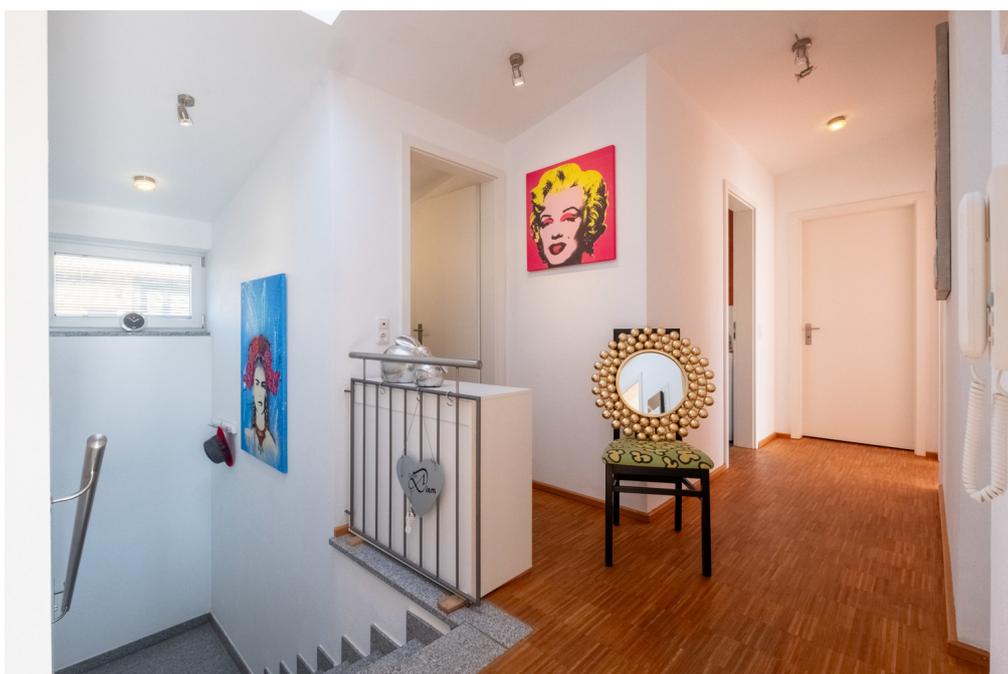
CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La proprietà



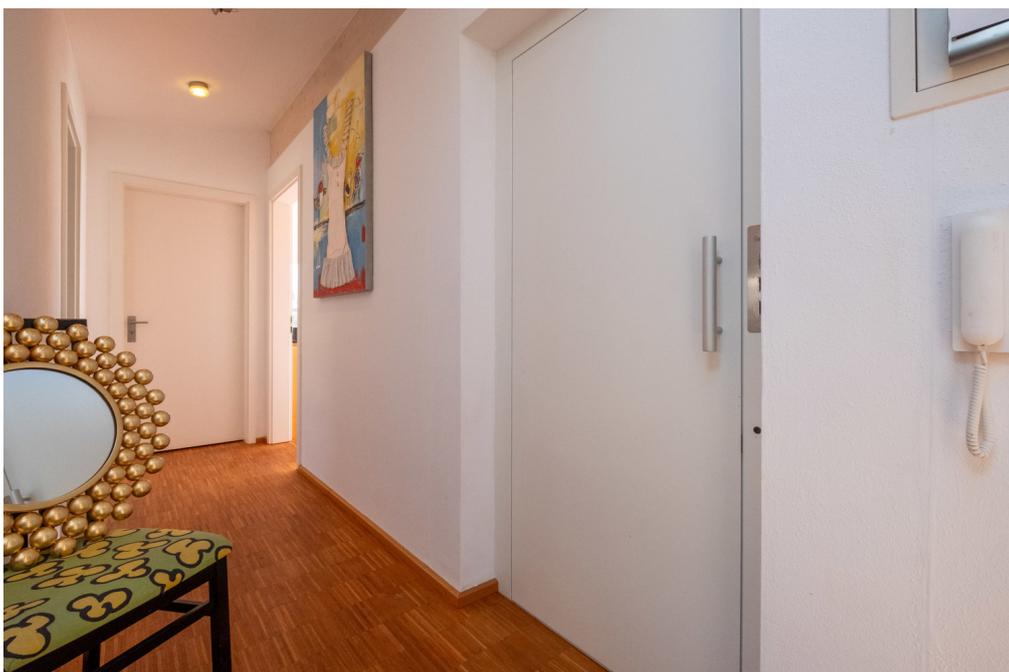
CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La proprietà



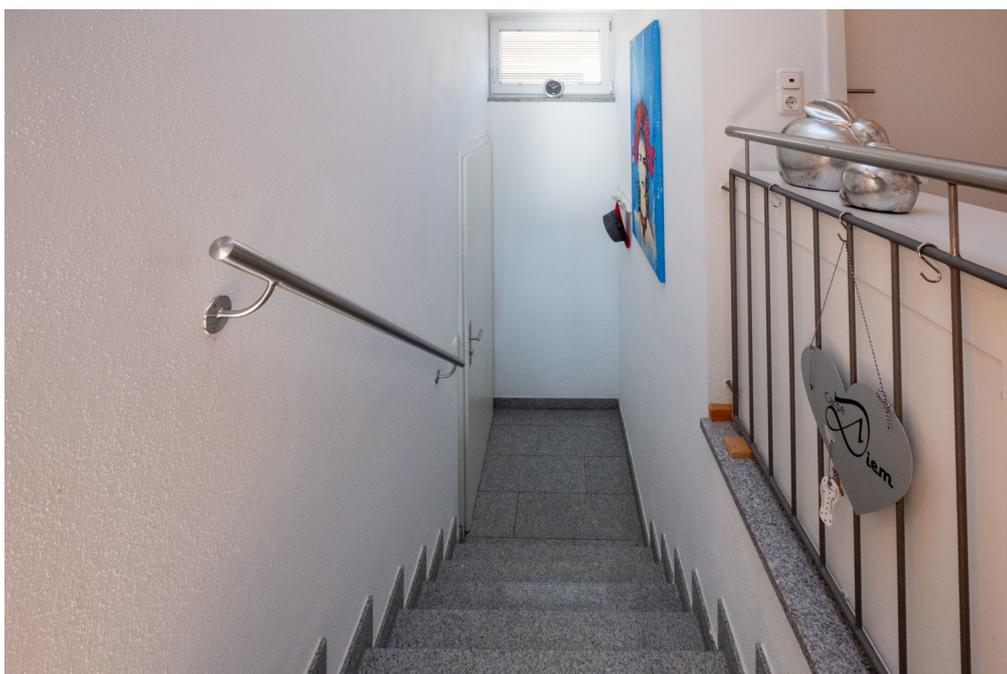
CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La proprietà



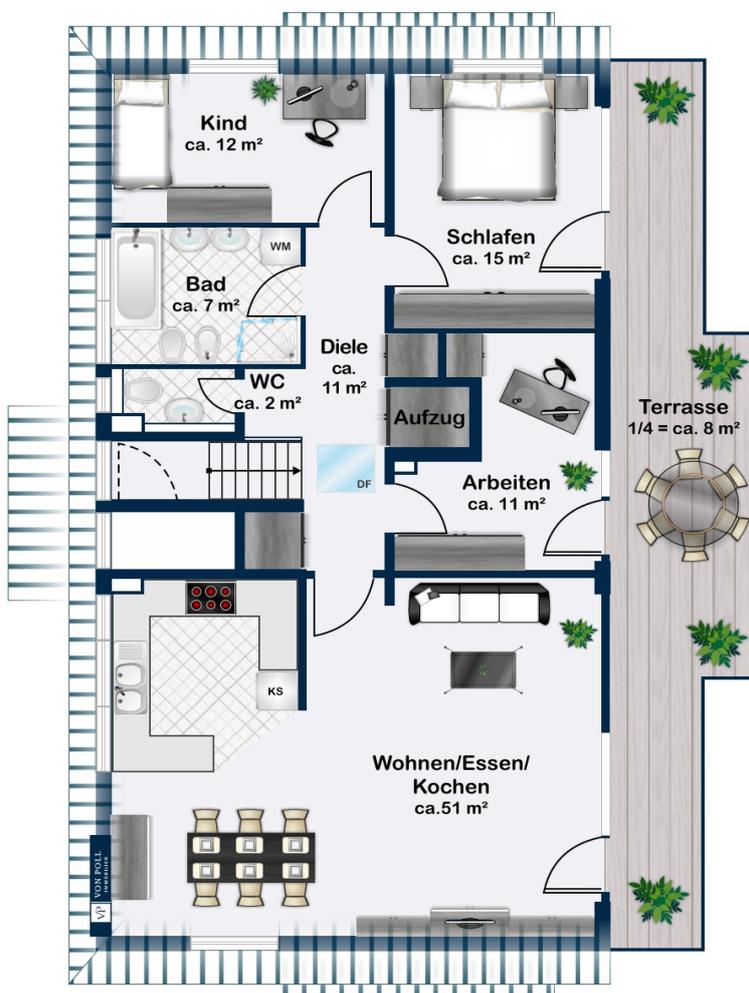
CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25042002 - 83043 Bad Aibling – Bad Aibling**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)