reisberger
IMMOBILIEN AM TEGERNSEE GMBH

EXPOSÉ



Exklusives ländliches Wohnen in Gmund am Tegernsee

3-Zimmer Eigentumswohung mit Tiefgarage

Lage - Wohnen auf historischem Grund

Auf dem Areal des Obermoarhofs in Ostin, einem Ortsteil der Gemeinde Gmund am Tegernsee, verbindet sich traditioneller oberbayerischer Baustil mit hochwertigem, modernem Wohnen.

Das Ensemble vereint den in 1910 im Stil eines oberbayerischen „Itakerhofs" errichteten ehemaligen Bauernhof mit einem später entstandenen, stilgerecht gestalteten Wohngebäude. So ist ein außergewöhnliches Wohnumfeld entstanden, das historischen Charme und zeitgemäßen Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet.

Die im Jahr 2012 errichtete Wohnanlage mit lediglich sechs Einheiten liegt in absolut ruhiger und sonniger Umgebung. Die lockere Bebauung und die gewachsene ländliche Ortsstruktur verleihen dem Standort eine besondere Atmosphäre und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Gleichzeitig ist die Lage ausgesprochen gut angebunden: Der Tegernsee ist nur rund 2 km entfernt, und die umliegenden Orte des Tegernseer Tals sind schnell erreichbar. Auch die Landeshauptstadt München ist über die gut ausgebauten Verkehrswege bequem angebunden.

Damit verbindet der Standort auf besondere Weise die Ruhe und Natur des Tegernseer Tals mit der guten Erreichbarkeit von See, Ortszentren und München – ein idealer Ausgangspunkt für alle, die naturnah und zugleich gut angebunden wohnen möchten.

Wohnungsdaten

Etage	1. OG
Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 131 m²
Kaufpreis	1.290.000,- €*

*zzgl. Käuferprovision von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

inkl. Kellerraum und 2 Tiefgaragenstellplätze

Objektbeschreibung

Die hochwertig und mit viel Liebe zum Detail frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, eine gehobene Ausstattung und einen umlaufenden Balkon mit Ausrichtung nach Süden, Westen und Norden.

Auf ca. 131 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges Wohnzimmer mit stilvollem Kamin, zwei komfortable Schlafzimmer, zwei hochwertig ausgestattete Bäder, ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer.

Exklusive Holzböden verleihen den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre. Die aufwendig gestalteten Badezimmer sowie die hochwertige Einbauküche unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard und machen die Wohnung zu einem besonderen Zuhause.

Ein großzügiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit eigenen Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner zur Verfügung.

Der barrierefreie Zugang zum Gebäude sowie der geräumige Personenaufzug ermöglichen einen komfortablen Zugang zur Wohnung und machen sie auch für altersgerechtes Wohnen hervorragend geeignet.

Die hochwertig gestalteten Außenanlagen fügen sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein. Eingangsnah stehen Kurzzeit- und Besucherparkplätze zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, die ebenfalls barrierefrei erreichbar sind. Auf der Ebene der Tiefgarage befindet sich zudem ein gemeinschaftlicher Fahrradraum.

Eine Immobilie, die großzügiges Wohnen, hochwertige Materialien, durchdachte Funktionalität und besonderen Wohnkomfort auf ansprechende Weise miteinander verbindet.

Grundriss


Balkon Nordseite
Schlafen 1
Bad 1
WC
Garderobe
Ankleide
Flur
Balkon Westseite
Abstell
Fahrstuhl
Bad 2
Wohnen
Schlafen 2
Kochen / Essen
Balkon Südseite















reisberger
IMMOBILIEN AM TEGERNSEE GMBH



Code scannen für mehr Infos & weitere Objekte

Geschäftsbedingungen:

Versand und/oder Aushändigung unserer Angebote sind kostenlos. Rücksendung/Rückgabe erübrigt sich. Eine Anforderung unserer Angebote und eine widerspruchlose Annahme unserer Maklerdienste bedeutet Auftragserteilung. Verhandlungen führen Sie bitte ausschließlich mit der Reisberger Immobilien am Tegernsee GmbH. Vorkenntnis ist binnen 3 Tagen mit Quellennachweis per Einschreiben zu melden, andernfalls wird die Vorkenntnis nicht als gegeben angenommen. Unser Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Weitergabe ist nicht erlaubt und führt zu vollem Schadenersatz. Bei Abschluss eines durch unseren Nachweis zustande gekommenen Kauf- Miet- oder sonstigen Vertrags, auch beim Erwerb im Wege einer gerichtlichen Zwangsvollstreckung ist das ortsübliche Honorar zu bezahlen; Fälligkeit bei Vertragsabschluss. Der Abschluss eines Vertrags ist uns unaufgefordert zu melden. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen gegeben, ohne Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Gerichtsstand ist Miesbach

1)Quellennachweis: ARGE Baukultur konkret/2022 Projektnachlese

reisberger
IMMOBILIEN AM TEGERNSEE GMBH