

# Luxuriöse Obergeschosswohnung mit Bergblick, großer Terrasse und Whirlpool

83224 Rottau, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 2023-31



Wohnfläche ca.: **155 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **1.199.800 EUR**





## Luxuriöse Obergeschosswohnung mit Bergblick, großer Terrasse und Whirlpool

|                             |                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                   | 2023-31                                                                                                                                          |
| Objekttypen                 | Etagenwohnung, Wohnung                                                                                                                           |
| Adresse                     | 83224 Rottau                                                                                                                                     |
| Etage                       | 1                                                                                                                                                |
| Etagen im Haus              | 3                                                                                                                                                |
| Wohnfläche ca.              | 155 m <sup>2</sup>                                                                                                                               |
| Kellerfläche ca.            | 15 m <sup>2</sup>                                                                                                                                |
| Balkon-/Terrassenfläche ca. | 23 m <sup>2</sup>                                                                                                                                |
| Zimmer                      | 3                                                                                                                                                |
| Schlafzimmer                | 2                                                                                                                                                |
| Badezimmer                  | 3                                                                                                                                                |
| Separate WC                 | 1                                                                                                                                                |
| Balkone                     | 1                                                                                                                                                |
| Terrassen                   | 1                                                                                                                                                |
| Heizungsart                 | Fußbodenheizung                                                                                                                                  |
| Wesentlicher Energieträger  | Fernwärme                                                                                                                                        |
| Baujahr                     | 2023                                                                                                                                             |
| Zustand                     | Erstbezug                                                                                                                                        |
| Stellplätze gesamt          | 2                                                                                                                                                |
| Stellplätze                 | 25.000 EUR                                                                                                                                       |
| Tiefgaragenstellplätze      | 25.000 EUR (Anzahl: 2)                                                                                                                           |
| Verfügbar ab                | Dezember 2023                                                                                                                                    |
| Ausstattung / Merkmale      | Balkon, Barrierefrei, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kamin, Keller, Neubau, Personenaufzug, Seniorengerecht, Separates WC, Terrasse, Tiefgarage |





|                     |                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Provisionspflichtig | Ja                                                                                                                                                                                                |
| Käuferprovision     | 2,38 %<br>Die Provision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzl. gültiger MwSt. vom Kaufpreis ist jeweils zahlbar vom Käufer, sowie vom Verkäufer und fällig mit notarieller Kaufvertragsunterzeichnung. |
| Hausgeld            | 156 EUR                                                                                                                                                                                           |
| Kaufpreis           | 1.199.800 EUR                                                                                                                                                                                     |





## Objektbeschreibung

„Wohnensemble Chiemgau Süd I“ exklusiv Wohnen mit traumhaftem Bergblick, direkt am Naturschutzgebiet.

Es entsteht ein 7-Parteienhaus in hochwertigster Qualität mit regionalen Handwerkern erbaut.

Visionär gedacht, innovativ gebaut - Perfekte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung sowie die unvergleichliche Lage machen diese Wohnung zu einem absoluten Wohntraum - Wohnen wo Andere Urlaub machen.

Das lichtdurchflutete, südwestliche Wohnzimmer mit offener Küche, besticht durch einen traumhaften Blick auf die Berge sowie ein Naturschutzgebiet. Durch die nahezu rahmenlosen Türen geht der Wohnbereich in den Außenbereich über und Sie genießen Nachmittags- sowie Abendsonne. Ein im Preis inkludierter Whirlpool lädt zum Entspannen ein und unterstreicht die gehobene Ausstattung.

Auf dieser Ebene runden ein Schlafzimmer mit Design-Badzimmer en suite, Garderobe sowie eine Gästetoilette das Platzangebot ab und bilden mit dem Rest der Wohnung eine stylische und moderne Einheit. Im innenliegenden Design-Badezimmer befindet sich eine begehbare Dusche, Waschbecken, WC, sowie ein Waschmaschinenanschluss.

In das Dachgeschoss gelangen Sie über eine attraktive Treppe, neben der großzügigen Galerie kann ein zusätzliches Badezimmer geplant werden.

Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein Kellerabteil sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Fertigstellung ist für Dezember 2023 geplant.

Beachten Sie auch die Zusammenfassung aller Wohnungen, als Dokument im Anhang zu Ihrem Exposé.

## Ausstattung

- Hochwertige Hybridbauweise - Beton und Holzbauweise / Vollblock
- KfW 55 - Standard
- Heizung: Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Personen Aufzug
- Türsprechanlage
- Parkett im allen Wohnräumen
- Designbäder mit hochwertiger Sanitärausstattung
- Holz- oder Kunststoff Fenster
- Rollos oder Außenjalousien
- massive Wohnungseingangstüre aus Holz
- Whirlpool





## Sonstiges

Unsere Angaben beruhen teilweise oder ausschließlich auf Angaben vom Eigentümer und/oder von Dritten, wofür wir grundsätzlich keine Gewähr übernehmen. Visualisiertes Mobiliar und Einbauten können vom tatsächlichen Angebot abweichen bzw. nicht im Angebot enthalten sein. Das Ihnen übermittelte Exposé sowie dazugehörige Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Informationen über die Vertragsgelegenheit sind nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe der Informationen ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe und Vertragsschluss durch den Dritten sind Sie gegenüber der Firma Immobilien Stephan ebenfalls provisionsverpflichtet.

Wir weisen Sie daraufhin, dass nur schriftliche Kaufangebote mit Bankbestätigung als offizielles Dokument gewertet und an Eigentümer übermittelt werden.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2023                          |
| Primärenergieträger        | Fernwärme                     |
| Endenergiebedarf           | 44,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | A                             |





## Lage

Das Objekt befindet sich in Ortsrandlage im hübschen Ort Rottau zwischen Bernau und Grassau, nur wenige Meter vom Naturschutzgebiet und den Bergen entfernt.

In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto den Chiemsee, sowie die Autobahn und den Bahnhof Bernau.

Jeder der auf die Anbindung der umliegenden Städte wie Rosenheim, Traunstein, München und Salzburg angewiesen ist jedoch nicht auf die Lebensqualität im Chiemgau verzichten will ist hier genau richtig.

Die Orte Bernau und Grassau verfügen über eine hervorragende Infrastruktur, sie verfügen über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Apotheken. Grundschule und Kindergarten sind ebenfalls vorhanden, weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich im nahe gelegenen Prien, Rosenheim oder Traunstein.

Erkunden Sie die Wege und Gipfel der umliegenden Berge, kehren Sie ein in die idyllischen Almen, unternehmen Sie Radtouren in die malerische Umgebung, bewegen Sie sich in und auf dem Wasser, fahren Sie mit Schlitten oder Ski zu Tale, bringen Sie Ihren Kreislauf in der Langlaufloipe in Schwung – oder lassen Sie einfach nur den Blick schweifen auf die Wellenbewegungen des tiefblauen Sees im Biergarten direkt am Ufer im Freizeitpark Bernau-Felden.

Lassen Sie ihr Boot zu Wasser im Segelhafen von Bernau und genießen den Sonnenuntergang und die geheimnisvolle blaue Stunde im Sommer am See. Golfen Sie im nahe gelegenen Prien, Grassau, Höslwang oder Ising auf malerisch gelegenen 18-Loch-Golfplätzen.

Tauchen Sie ein in die erfrischende Kühle des Sees im Bernauer Strandbad, fahren Sie mit einem Elektroboot über das Bayrische Meer oder gleiten Sie auf einem Stand-Up-Paddling-Board über den spiegelglatten See. Kehren Sie ein und probieren Sie in einem der Fischrestaurants eine heimische Chiemseerenke und fühlen das Mehr an Lebensqualität hier bei uns am Chiemsee.

Besuchen Sie direkt vom Anlegesteg Chiemseepark Felden die Inseln Frauenchiemsee mit dem historischen Kloster und die Herreninsel mit Schloss Herrenchiemsee.

Genießen Sie die kulturelle Vielfalt Münchens, das große Einkaufsangebot in Rosenheim oder die historische Vielfalt Salzburgs, erreichbar mit dem Auto über die Bundesautobahn A8 oder mit der Bahn auf der Strecke München-Salzburg.

Genießen Sie die traumhafte Kulisse des Voralpenraumes mit einer Vielzahl an verschiedenen Freizeit- und Sportangeboten.







Visualisierung Whg. 5



Visualisierung Whg. 5



Visualisierung Whg. 5



Visualisierung Whg. 5



Visualisierung



Visualisierung







Visualisierung



Visualisierung



Visualisierung



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



# Grundriss

## Grundriss



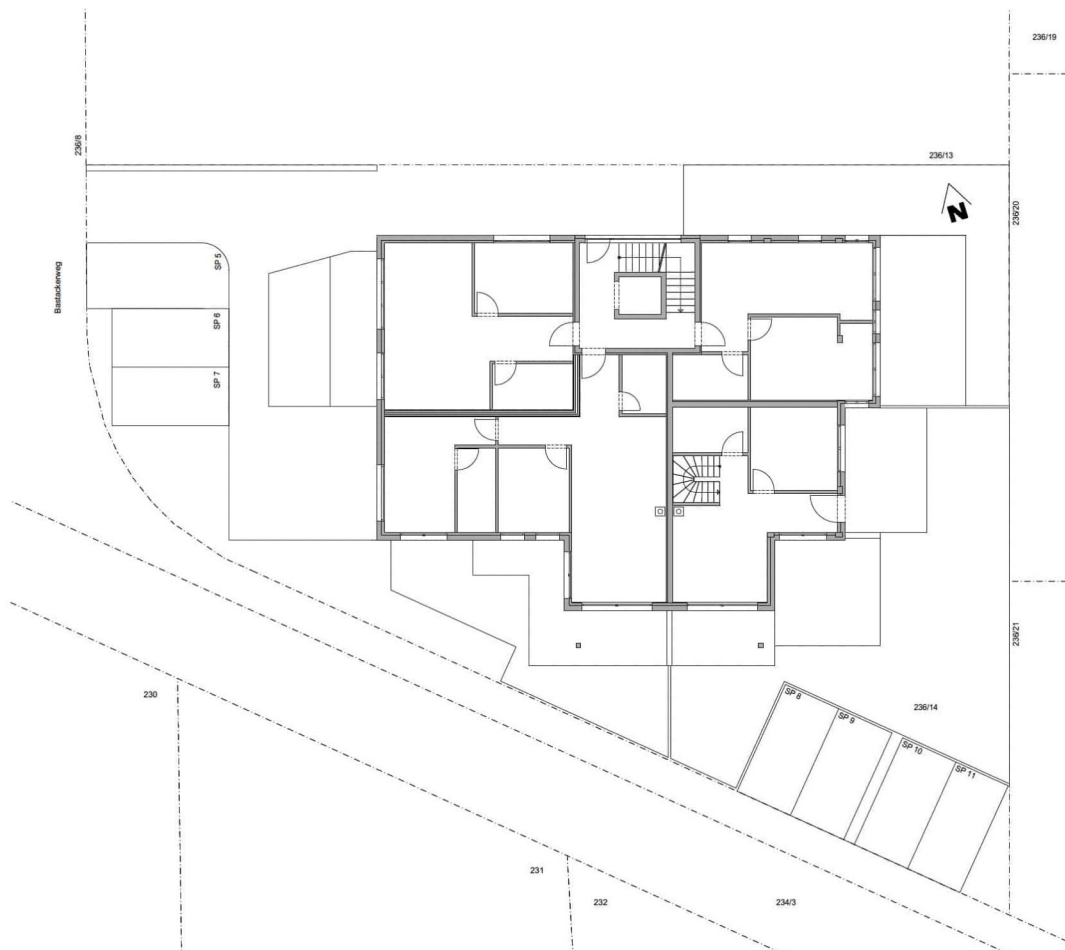
# Grundriss

Grundriss



# Grundriss

## Grundriss



# Grundriss

## Grundriss

