

## Exklusive Luxus-Eigentumswohnung mit Bergblick in Inzell inkl. Garage, PKW-Stellplätze und "Haus-im-Haus-Gefühl"



- In einer der besten Lagen im oberbayerischen Inzell befindet sich diese schöne und exklusive Eigentumswohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und einem kolossalen „Haus-im-Haus“-Gefühl. Die weitgehend offene Gestaltung des Wohn-/Essbereichs der ebenerdigen Wohnung besticht durch einen repräsentativen Empfang mit Kamin, einen zusätzlichen Kachelofen, eine stylische Küche mit extra Speis und allen erforderlichen Geräten, ein Schlafzimmer und ein geräumiges exklusives Bad mit großer ebenerdiger Dusche und freistehender Badewanne.
- Die Highlights sind die über 39 m<sup>2</sup> große Terrasse, die Ihnen in fast jeder Himmelsrichtung und zu jeder Tageszeit einen vorzüglichen Blick auf Berge und Wälder ermöglicht, geschützt durch eine neue große Markise (2025). Ferner die einzige Garage plus davor gelagertem Stellplatz. Ein weiterer Stellplatz mit 11 Kw-Ladestation befindet sich auf dem Hof (SNR). Eine im Haus befindliche Sauna mit allem drum und dran rundet das Angebot ab.
- Im Preis der Immobilie ist – neben Garage und PKW-Stellplatz und Hoffläche - auch ein großer Abstellraum enthalten.
- Diese Immobilie ist provisionsfrei zu erwerben, da aus eigenem Bestand.

## Sie möchten fantastisch wohnen mit Blick auf die Berge?



- Das Haus mit insgesamt 7 Eigentumswohnungen liegt sehr ruhig und grün in einer der besten Wohngebietslagen und Sie erreichen alle Restaurants, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs auch zu Fuß.
- Die Wohnung ist komplett neu gestaltet, d.h. Sie können diese nach Ihren Wünschen auflagenfrei nutzen. Parkettboden, ein neues luxuriöses Bad, eine moderne neue Küche, Kamin, ...es ist alles vorhanden, was zum Wohlfühlen benötigt wird.
- On Top - großartige Gemeinschaftsflächen: Sauna, Ruheraum, Waschküche mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner. Ferner genügend weitere Flächen, über deren Nutzung Sie als Mitglied der Eigentümergemeinschaft mitentscheiden, machen diesen Erwerb zu einer Besonderheit.

## Terrassenblick nach Süden



## Qualität wohin man auch blickt!



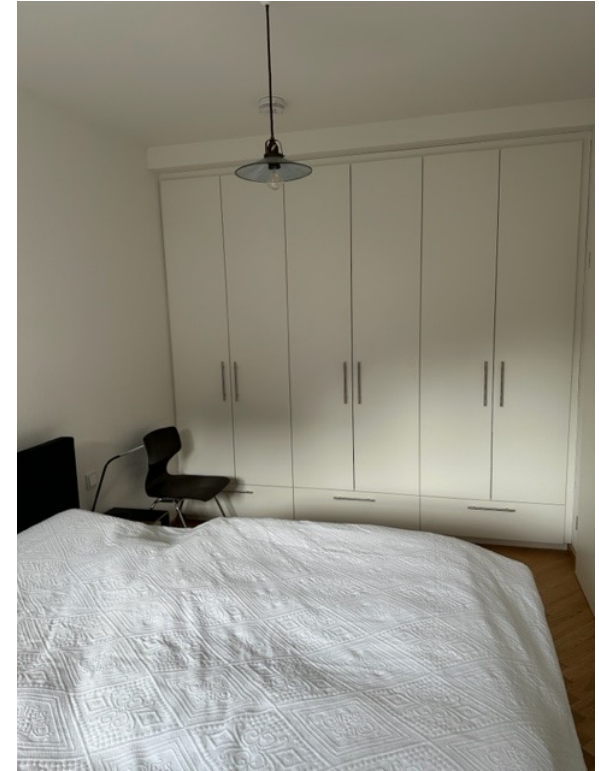
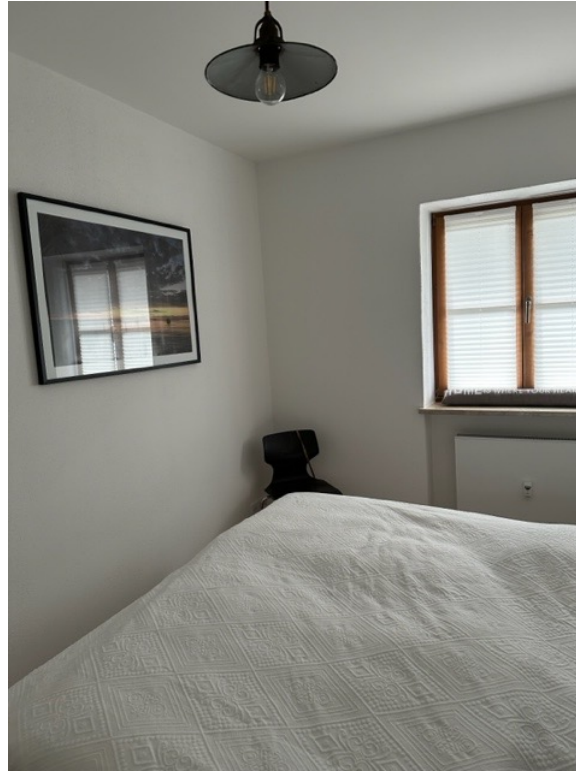
Der Kamin – ein Blickfang bereits im Empfangsbereich

Die Eigentumswohnung Nr. 01 ist von Grund auf saniert und dem Zeitgeist entsprechend in modernem Style hergerichtet worden. D.h. kein überladenes Dekor, keine landestypischen Holzeinbauten oder dem Brauchtum angepassten Gemütlichkeitsaccessoires, sondern eine echte Alternative dazu: Schlichte Eleganz, sich auf den RAUM reduzierende Exklusivität in Koexistenz mit komfortorientierten Ausstattungsdetails. Beim Blick aus dem Wohnraum in die herrlichen Berge des Voralpenlandes verändert sich zwangsläufig der Blickwinkel. Durchaus erwünscht – das typische und genussorientierte bayerische Leben im Dorf und in der Natur – mit anschließendem erholsamen Innehalten in den eigenen neuen Vier Wänden. Und dies in Neubauqualität.

## Offene, moderne Wohnküche mit angrenzender Speis



## Behagliches Schlafzimmer



## Luxuriöses Bad



**Ansicht Hof (Alleiniges Sondernutzungsrecht)  
mit Wallbox und Eingängen zur Garage und  
Abstellraum, Zisterne.**



## Ansicht Garage / Ski-Raum / Fahrradkeller



## Charmanter Treppenflur



**Moderner und gepflegter  
Saunabereich...**



**...mit Ruheraum, Dusche und WC**



## Winter-Impression



## Die Ortsrandlage gewährt Natur pur!



**Nur wenige Schritte und der herrliche Chiemgau öffnet sich mit seinen....**



**...Bergen, Almen, Wiesen und Wäldern!**



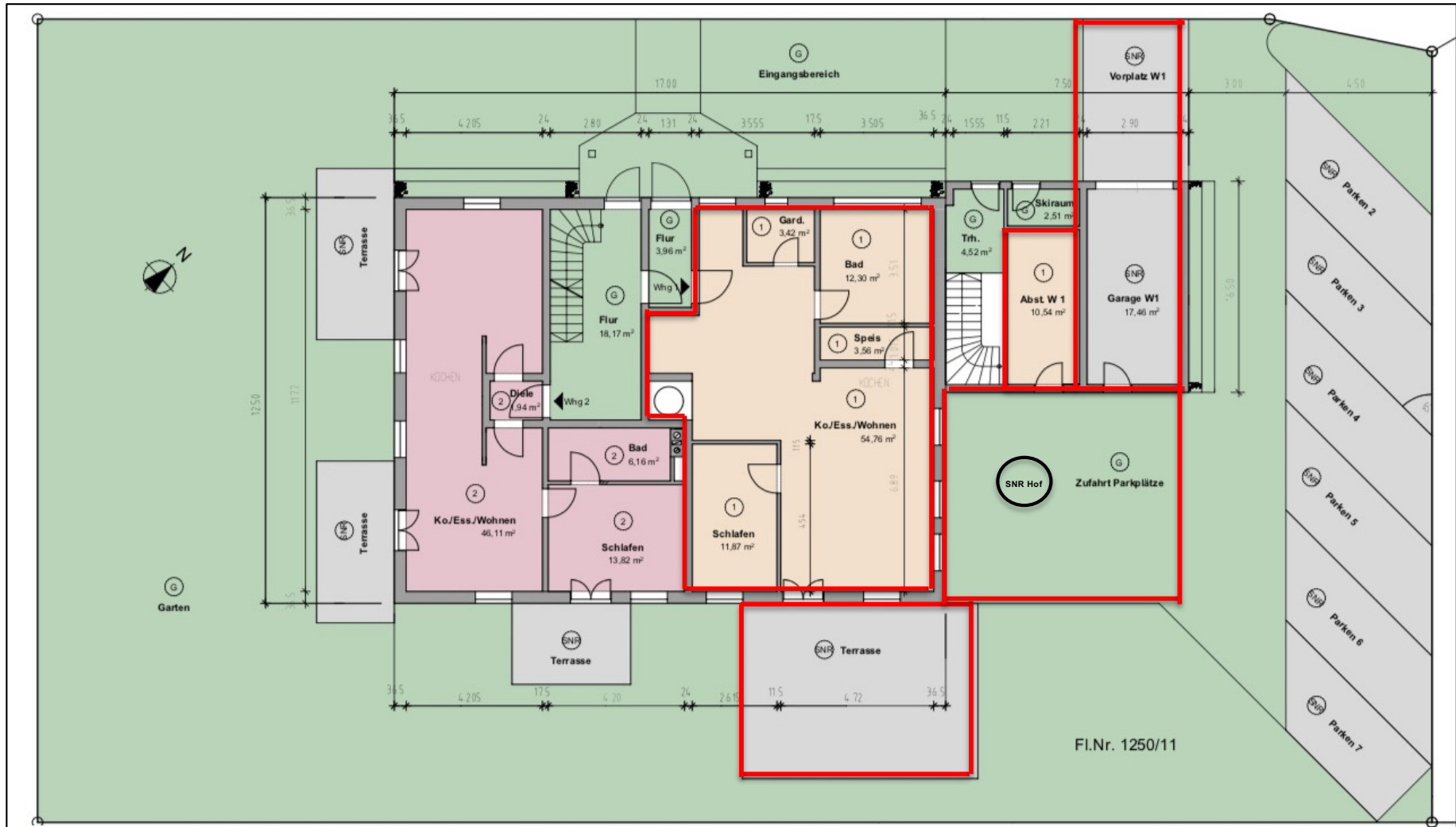
Inzell ist ein im Sommer wie im Winter sehr begehrtter Luftkurort im Kreis Traunstein, bekannt auch wegen der vielfältigen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Anlage liegt sehr ruhig und grün und hat trotzdem kurzwegigen Zugang zu allen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Inzell ist einfach nur schön!**

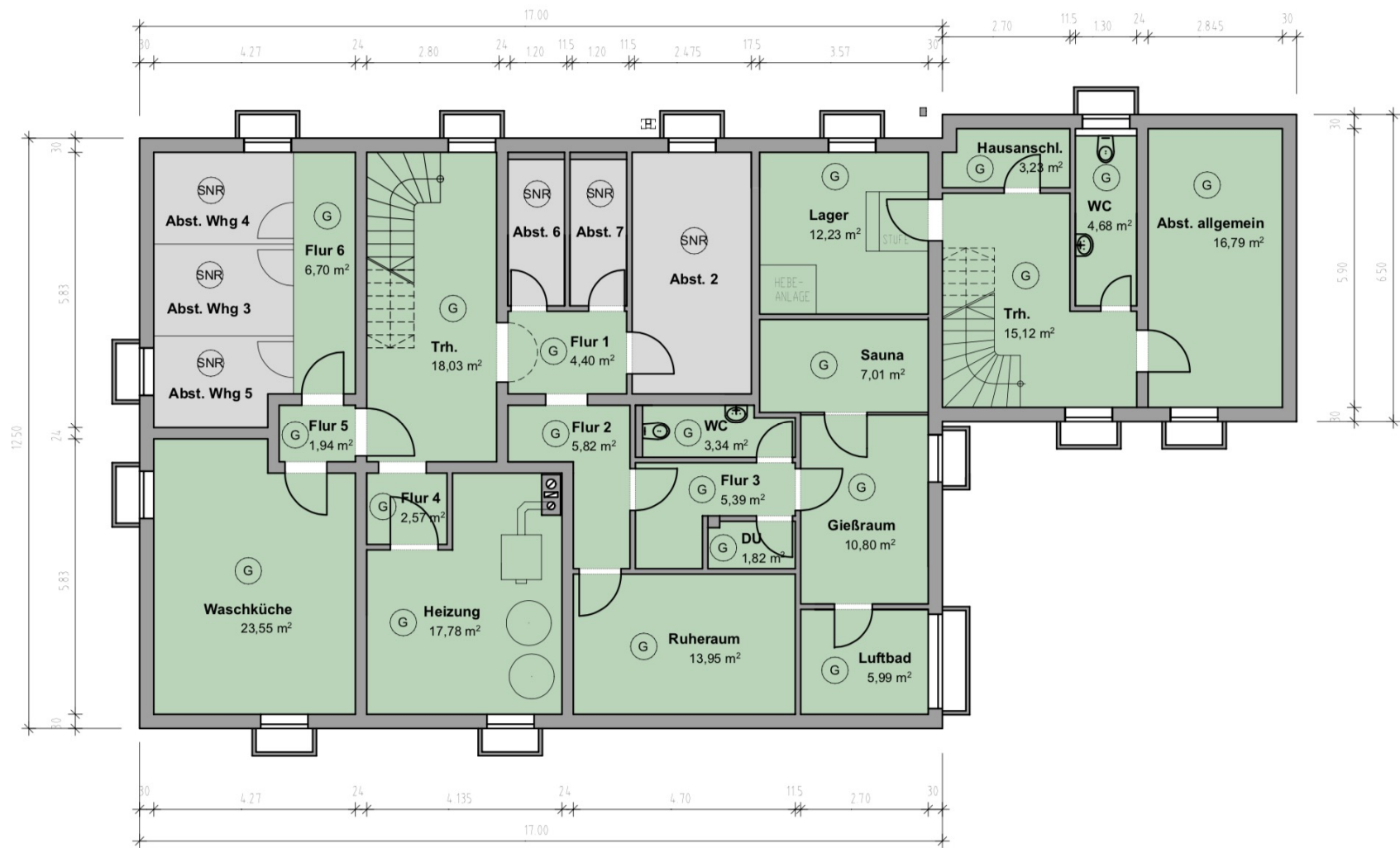


**Das Haus mit Ihrer neuen Eigentumswohnung**





Erdgeschoss Wg.-Nr. 01



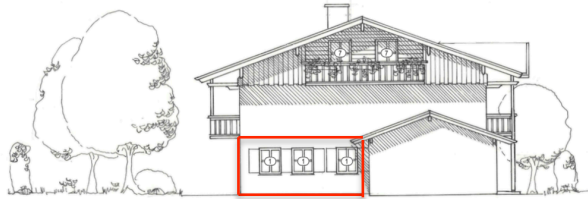
## Untergeschoss



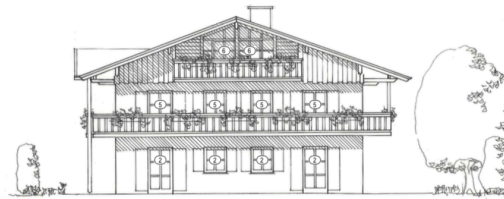
SÜDOSTEN



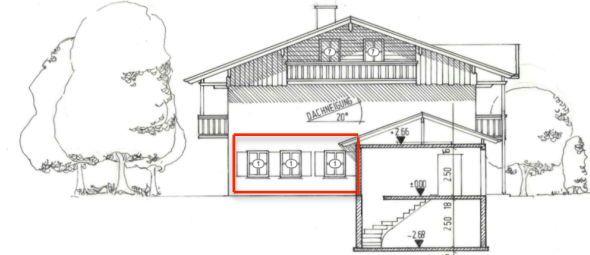
NORDWESTEN



NORDOSTEN



SÜDWESTEN



SCHNITT BB

## Ansicht Wohnung 1

## Alles in Allem:

- 2,5 (teilbar als 3) Räume, ca. 105,54 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche im EG, davon ca. 86,00 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche
  - Garderobe / Büro
  - Große 39 m<sup>2</sup> Terrasse (SNR\*) mit schönem Blick auf die Berge und großer, elektrischer Markise
  - Lage: Ost / Südost
  - Modernes, supergroßes und luxuriöses Bad mit ebenerdiger Dusche und freistehender Badewanne
  - Neue Einbauküche mit separatem Lager (Speis) und allen Geräten inkl. Wasch-/Trockner
  - Kamin im Empfangsbereich
  - Gemauerter Ofen im Wohn-/Essbereich
  - Echtholzparkett, hochwertige Wand- u. Bodenfliesen
  - Garage + PKW-Stellplatz (SNR\* in Wohn- / Nutzflächenberechnung nicht enthalten) sowie SNR\* Hoffläche inkl. weiterem Stellplatz
  - Eigene Ladestation (Wallbox 11 Kw) für E-PkW
  - Großer Abstellraum im EG des Anbaus
  - Öl-Zentral-Heizung (Energieverbrauchsausweis: 99,9 kWh (m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse F
  - Ca. 50 m<sup>2</sup> Saunabereich mit Dusche, Ruheraum, WC, Gießraum und Ruheraum
  - Waschmaschinenraum (2 eigene Miele-Geräte), Trockenraum, Ski-Raum
  - Weitere Räume im Untergeschoss zur gemeinschaftlichen Verwendung aller Eigentümer
  - Baujahr: 1993
  - Wohngeld monatlich aktuell 546,00 Euro
  - Keine Provision
  - **Kaufpreis: 745.000,00 Euro VB**
- Wunderbare Natur- und Bergwanderungen und Almen rund um Inzell
  - Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen im Ortskern (fußläufig erreichbar)
  - Eislaufarena
  - Schwimmbad mit Naturbadesee
  - Wintersportparadies für Kinder
  - Busbahnhof im Ort
  - A8 in ca. 12 km
  - Chiemsee ca. 25 km
  - Bad Reichenhall ca. 20 km
  - Salzburg ca. 45 km
  - München ca. 115 km

\* SNR Sondernutzungsrecht

**So fühlt sich Zuhause in den Bergen an!**



**Willkommen in Inzell !**





## **Besichtigungen auf Anfrage:**

Frank Thienel

Goldfinkweg 43

14195 Berlin

Mobil: 0172 931 70 62

[f.thienel@thienel-berlin.de](mailto:f.thienel@thienel-berlin.de)