

Aschau im Chiemgau

# RESERVIERT - Schöne Dachgeschosswohnung an den Chiemgauer Alpen - mit herrlichem Bergblick

Objektnummer: 25195042



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25195042                               |
| Wohnfläche   | ca. 82 m²                              |
| Zimmer       | 2.5                                    |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1990                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 395.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                                  |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Kamin,<br>Garten/-<br>mitbenutzung, Balkon                                  |

Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 98.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.03.2031     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuerung                 | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 1990          |



Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Ein erster Eindruck

Alpiner Charme trifft Panorama – Dachgeschossjuwel in Aschau im Chiemgau

Inmitten der idyllischen Landschaft von Aschau im Chiemgau – dort, wo blühende Wiesen in sanfte Wanderwege übergehen und der Blick an den majestätischen Bergen verweilt – liegt dieses ganz besondere Dachgeschossjuwel im traditionellen bayerischen Stil.

Ein Refugium für Naturliebhaber, Ruhesuchende und alle, die die Schönheit des Chiemgaus in stilvollem Ambiente erleben möchten. Direkt am bekannten Bayerischen Entschleunigungsweg gelegen, ist diese Immobilie der perfekte Ausgangspunkt für Wanderer, Radfahrer und Genießer gleichermaßen.

Auf rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein ganz eigener Wohncharakter – warm, lichtdurchflutet und durchdacht gestaltet. Bereits im Treppenhaus wird klar: Hier wohnt man mit Stil. Der kleine Eingangsbereich mit Garderobennische heißt Sie herzlich willkommen und führt direkt in das Herzstück der Wohnung.

### Wohnzimmer mit Wow-Effekt

Ein echtes Highlight offenbart sich im großzügigen Wohnzimmer mit offenem Sichtdachstuhl. Die imposante Dachkonstruktion aus massivem Naturholz, die harmonisch in die Einrichtung übergeht, schafft eine außergewöhnliche Raumwirkung – offen, großzügig und dennoch geborgen. Der Wohnbereich beeindruckt mit einem spektakulären Panoramafenster, das den Blick auf Wiesen, Wälder und die Bergkulisse freigibt - wie ein lebendiges Gemälde.

Die Weite und das Licht, das durch die hohen Fenster strömt, verleihen dem Raum eine fast meditative Ruhe. Hier lässt es sich entspannen, genießen und aufatmen – ein Ort, der jeden Besucher unmittelbar in seinen Bann zieht.

Ein besonderes Detail ist die hochwertige Holzverkleidung auf einer Raumseite: dezent gestaltet, lässt sie sich öffnen und gibt Anschlüsse für TV, Musik und Multimedia frei.

Wird sie wieder geschlossen, verschwindet die Technik elegant hinter Holz – perfekt für alle, die Klarheit und Ästhetik lieben.

Zudem verbirgt sich unter den charmanten Dachschrägen unauffälliger, aber überraschend großzügiger Stauraum: Über geschickt integrierte Wandklappen ist dieser zugänglich – ideal für Koffer, saisonale Dekoration oder alles, was unsichtbar, aber griffbereit bleiben soll.

### Küche und Essbereich – traditionell, einladend und gesellig

Der nahtlos in den Wohnraum integrierte Koch- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Die Einbauküche im klassischen Landhausstil ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Sie lädt zu gemeinsamen Kochmomenten mit Familie und Freunden ein und ist mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet. Der helle Essbereich wird von natürlichem Tageslicht durchflutet und öffnet sich über zwei Türen auf den großzügigen Balkon. Von hier aus schweift der Blick über grüne Wiesen bis hin zu den umliegenden Gipfeln – ein Naturpanorama, das zu jeder Jahreszeit begeistert.

Der zentral im Raum platzierte Kaminofen überzeugt als architektonisches Highlight und sorgt für eine angenehme Wärme – sowohl in funktionaler als auch in ästhetischer Hinsicht.

### Schlafbereich mit Geborgenheitsfaktor

Das Schlafzimmer besticht durch ein außergewöhnliches, maßgefertigtes Kojenbett, das sich harmonisch in eine hochwertige Schrankkonstruktion mit viel Stauraum einfügt. Ob mit Blick in den Sonnenuntergang oder vollständig verdunkelt dank fest integrierter Jalousien – hier schläft man wie in einer Berghütte: Ruhig, geschützt und fernab vom Alltag.

### Kuschelnest – ein kleines Refugium mit Charme

Ein weiteres Highlight ist der liebevoll ausgebaute Speicherraum – ein charmantes Zimmer unter der Dachschräge, erreichbar über eine eigene Tür. Ausgestattet mit Einzelbett, kleinem Schreibtisch und Stauraum, ist dieser Raum Rückzugsort, Lesecke und Kuschelhöhle zugleich. Besonders für Kinder ein Ort zum Träumen.

### Badezimmer & Gäste-WC – gepflegt, charmant, stilvoll

Das großzügige Hauptbad ist in zeitlosem Weiß gehalten und bietet neben einem Fenster sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – gepflegt, hell und bereit für persönliche Akzente.

Das separate Gäste-WC ist ein kleines Schmuckstück: liebevoll gestaltete Keramiken mit floralen Malereien und goldfarbene Armaturen verleihen diesem Raum nostalgische Eleganz. Ein echtes Detail-Highlight, das den besonderen Stil dieser Wohnung

unterstreicht.

Komfortabel ausgestattet – von Tiefgarage bis Gemeinschaftsgarten

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit Elektroanschluss und Möglichkeit der Aufrüstung für Elektrofahrzeuge – ideal für zukunftsorientierte Mobilität. Dieser ist im Gesamtpaket verpflichtend zu erwerben und wird mit 25.000?€ separat berechnet. Ein eigener Kellerraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss gehört ebenfalls zur Wohnung. Der Raum ist selbstverständlich absperrbar und bietet ausreichend Platz für Vorräte oder persönliche Dinge, sowie ein installiertes Waschbecken. Für Fahrräder steht den Bewohnern außerdem ein versperrbarer Gemeinschafts-Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt vier Häusern, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Im Zentrum liegt ein liebevoll gepflegter Gemeinschaftsgarten mit weitläufigen Grünflächen und einem naturnah angelegten Teich – ein idyllischer Ort der Begegnung und Entspannung, den alle Hausbewohner gemeinschaftlich nutzen können.

2024 wurde eine neue Pelletheizung eingebaut (abweichend zu dem uns vorliegenden Energieausweis).

Fazit:

Diese Dachgeschosswohnung vereint alpinen Landhausstil mit stilvoller Gemütlichkeit, beeindruckender Aussicht und durchdachter Ausstattung. Ein Ort mit Seele – ideal als stilvoller Erst- oder Zweitwohnsitz im Herzen des Chiemgaus für Singles, Pärchen oder kleine Familien.

Wer das besondere Chiemgauer Flair sucht, wird hier fündig.



Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Ausstattung und Details

### Wohnung:

- 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon
- Wohnräume mit gepflegtem Teppichboden, Badezimmer und Gäste-WC modern gefliest, Küche mit hochwertigem Vinyl
- Offene Einbauküche inklusiv aller Elektrogeräte
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Kaminofen
- Teilweise maßgefertigte Einbauschränke in den Dachschrägen
- Schlafzimmer möbliert mit Doppelbett, Kleiderschrank und Jalousien
- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken, WC und Fenster
- Zusätzlicher Stauraum durch diverse Abseiten in den Dachschrägen
- Moderne Pellet- und Solarheizung (Baujahr 2024)
- Separater Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken

### Parken:

- Großzügiger Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000?€ zum Kaufpreis)

### Allgemein:

- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gepflegte Grünflächen mit Teich zur gemeinschaftlichen Nutzung

Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Panorama-Dachgeschosswohnung befindet sich in ruhiger, sonniger Lage im Süden von Aschau im Chiemgau – mit direktem Zugang zu Wanderwegen und unweit der beliebten STUBN-Alm, wo Sie besondere kulinarische Erlebnisse genießen können.

### Freizeit & Natur:

Aschau liegt eingebettet zwischen Kampenwand und Chiemsee und bietet ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob Segeln, Golfen, Reiten, Tennis, Schwimmen, (Berg-)Wandern, Klettern, Mountainbiken, Langlauf oder Skifahren – hier kommen Aktivurlauber und Naturliebhaber voll auf ihre Kosten.

### Kulinarik & Kultur:

Von der gemütlichen Wirtschaft mit Biergarten bis zum ausgezeichneten Sternerestaurant – Aschau bietet kulinarische Vielfalt. Ein aktives Kulturprogramm mit Konzerten, Ausstellungen und regionalen Veranstaltungen ergänzt das Lebensgefühl in dieser herrlichen Landschaft.

### Infrastruktur & Versorgung:

Aschau verfügt über eine gute Nahversorgung mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärztliche Versorgung ist vor Ort vorhanden, Kliniken und Fachärzte finden Sie unter Anderem im nahen Prien am Chiemsee (ca. 20 Fahrminuten).

### Verkehr & Mobilität:

Regionalbahn nach Prien mit Anschluss an IC/Regionalexpress Richtung München oder Salzburg (ca. 15 Min.)

ROSI – innovativer E-Shuttle-On-Demand-Service für flexible Mobilität in der Region  
Autobahn A8 München–Salzburg in ca. 10 Minuten erreichbar  
Fahrzeit nach München oder Salzburg jeweils unter 1 Stunde

Entfernungen:

Autobahnanschluss Frasdorf ca. 8 km

Prien am Chiemsee ca. 15 km

Rosenheim ca. 23 km

Salzburg ca. 70 km

Skigebiet Wilder Kaiser ca. 45 km

Skigebiete Kitzbühel ca. 77 km

München ca. 80 km

Flughafen Salzburg ca. 66 km

Flughafen München ca. 116 km

Musikschule ca. 1,5 km

Naturschwimmbad ca. 2,5 km

Langlauf-Loipe Sachrang ca. 13 km

Festspielhaus Erl ca. 27 km

Prienavera ca. 15 km

Opern-Festival Gut Immling ca. 25 km

Oberaudorf mit beleuchteter Skipiste ca. 24 km

Steinplatte: Ski auf 2000 m Höhe ca. 38 km

Chiemgau Thermen Bad Endorf ca. 20 km

Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25195042 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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