



## 83727 SCHLIERSEE, BAYERN DEUTSCHLAND

### KLASSISCH & ELEGANT

Wohnungen 2, 9, 14 und 17 | 2.5-Zimmer-Wohnungen und 4.5-Zimmer-Wohnungen

**Objektart** Wohnung

**Verfügbar ab** Auf Anfrage

**Zimmer** 2.5 und 4.5

**Preisbereich** EUR 743'400 bis  
EUR 867'750

**Nettowohnfläche** 84 m<sup>2</sup> - 89 m<sup>2</sup>

**Baujahr** 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Lage
- 05 Beschreibung
- 06 Detailbeschrieb
- 07 Impressionen
- 10 Kontakt



## LAGE

Es gibt sie, diese stillen Orte der Geborgenheit, die voller Schönheit strahlen. Sie sind weise, bodenständig und herzlich. Die Menschen, die hier leben, spiegeln diese Freude und Demut seit Generationen in Form des Brauchtums wider. Sie sind mit ihrer Heimat verwurzelt. Die Region rund um den Schliersee ist ein solches Kleinod. Hier ist man Zuhause. Hier findet man sein Glück.

Schliersee bietet wirklich alles, um glücklich zu sein: eine pittoreske Landschaft im Wechsel der vier Jahreszeiten, ein beachtliches Angebot an Outdoor-Aktivitäten, kulinarische Genussmomente, gelebtes Brauchtum und Tradition sowie eine hervorragende Infrastruktur. Hier fühlt man sich wohl und geborgen – am glasklaren See, der behutsam von der Bergwelt eingebettet wurde.

### **Die Lage könnte wohl kaum besser sein: zentral und doch im Grünen eingebettet.**

Die Fakten bzw. Distanzen sprechen für sich: Nahversorger – REWE – im Haus, Caféhäuser, Bäckerei, Restaurants, Privatzimmervermieter und Appartementshäuser in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Bushaltestelle (Linien 9562 und 9555) 70 m vom Haus entfernt, Bahnhof Schliersee (Fischhausen / Neuhaus) inkl. Bushaltestelle (Linien 9562, 9555 und 9583) 600 m entfernt. Kinderkrippe ca. 400 m sowie Grund- und Mittelschule ca. 500 m entfernt. Den See erreicht man in 18 Gehminuten bzw. 2 Autominuten (1,5 km entfernt). Das Markus Wasmeier Freilichtmuseum befindet sich in kurzer Entfernung von ca. 1 km.

## ADRESSE

83727 Schliersee,  
Bayern Deutschland

Nicht nur das Haus ist ideal gelegen – so auch der ganze Ort Schliersee. In einer knappen Autostunde kommt man zu den Flughäfen München und Salzburg. Auf die A8 fährt man bei Irschenberg (ca. 20 km) oder Bad Feilnbach (ca. 20 km) auf und erreicht innerhalb von 57 km München, 33 km Rosenheim, 114 km Salzburg, 36 km Kufstein. Mit dem Zug fährt man bequem binnen einer Stunde zum Münchner Hauptbahnhof.

### **Am Schliersee Zieht es uns förmlich raus in die Natur.**

Der 2,22 km<sup>2</sup> grosse, frei zugängliche See lädt das ganze Jahr über zum Energietanken ein. Angler, Schwimmer, Surfer und Stand Up-Paddler wissen die hohe Wasserqualität zu schätzen. Geschäftig geht es auch an kalten Wintertagen zu, wenn der See zugefroren ist - dann geben sich Spaziergänger, Eisläufer und Eisstockschrützen die Hand.

Die pittoresk in die Berge eingebettete Region lockt Bergsportfreunde an. Im Winter offerieren drei Skigebiete feinstes Pistenerlebnis: das Skigebiet Spitzing-Tegernsee, der Wendelstein und das Skiparadies Sudelfeld. Erfahrene Skitourengeher und Schneeschuhwanderer suchen Ruhe in der weißen Pracht. Langläufer powern sich in den unzähligen Loipen aus. Vier Rodelbahnen sorgen für Vergnügen. Inspirierende Winterwanderwege geben dem Alltag neuen Schwung. Ausgleich und Erholung findet man beim Baden und Saunieren in der Vitaltherme, bei einer Wildtierfütterung oder beim Pferdeschlittenfahren. Nicht minder abwechslungsreich präsentieren sich die warmen Jahreszeiten: Unzählige Möglichkeiten für Wander- und Radtouren befinden sich in diversen Schwierigkeitsgraden in der Region.

Besonders schön ist es hier für Familien. Kinder können einfach Kinder sein. Selbstverständlich spielt die ländliche Struktur in die Hände. Es wurde aber wirklich mehr daraus gemacht. Unweit entfernt befindet sich der großzügig gestaltete Spielplatz Josefstal mit großer Wiese. Besonders stolz ist man in Schliersee auf die technisch modern ausgestatteten Schulen sowie die professionelle Betreuung in den elementarpädagogischen Einrichtungen.

## BESCHREIBUNG

### KLASSISCH & ELEGANT: CA. 84 M<sup>2</sup> BIS CA. 89 M<sup>2</sup>

Eine moderne, elegante Atmosphäre prägt den Gesamteindruck der Wohnungen dieses Typus. Der familienfreundliche Grundriss bietet geräumige Kinderzimmer und zwei großzügige, hochwertig ausgestattete Bäder mit bodengleichen Duschen. Die offene Küche, die das großzügige Wohn- und Esszimmer harmonisch vervollständigt, fügt sich optimal in das Gesamtbild der Wohnung. Die Galerien, die über formschöne Wendeltreppen zu erreichen sind, werden über Dachflächenfenster belichtet und bieten enormen Freiraum zur individuellen Einrichtung und Gestaltung, sodass Sie Ihrer Wohnung eine eigene, ganz persönliche Note verleihen können. Zwei unterschiedlich orientierte Balkone sorgen für einen entspannten Aufenthalt im Außenbereich zu verschiedensten Tageszeiten. Die vorhandene Fläche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Möblierung.

#### Highlights

Gehobene Qualität  
Erstbezug  
Nahversorgung im Haus  
Vorrüstung E-Ladestation in Tiefgarage  
Zwei Personenlifts  
Direkt am Dürnbach

#### Kaufpreis

2.5-Wohnung 2 | ca. 84 m<sup>2</sup> | 1. OG  
743.400,00 €

4.5-Wohnung 9 | ca. 89 m<sup>2</sup> + Galerie ca. 22 m<sup>2</sup> | 2. OG  
867.750,00 €

2.5-Wohnung 14 | ca. 84 m<sup>2</sup> | 1. OG  
743.400,00 €

4.5-Wohnung 17 | ca. 89 m<sup>2</sup> + Galerie ca. 22 m<sup>2</sup> | 2. OG  
867.750,00 €

## DETAILBESCHRIEB

### ECKDATEN

<b>Verfügbar ab</b>	Auf Anfrage
<b>Etage</b>	1 und 2
<b>Zimmer Badezimmer</b>	2.5 und 4.5
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Anzahl Gäste W</b>	1 (WHG 2 & 4)
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Zustand</b>	Neubau
<b>Wärmeverteilung</b>	Bodenheizung

### ANGEBOT

#### Preisbereich

EUR 743'400 bis EUR 867'750

### FLÄCHEN

<b>Nettowohnfläche</b>	84 - 89 m <sup>2</sup>
<b>Balkonfläche</b>	14 m <sup>2</sup> (WHG 9 & 17)
<b>Kellerfläche</b>	7 - 10 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche</b>	20 m <sup>2</sup> (WHG 2 & 14)

### EIGENSCHAFTEN

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Erstwohnsitz
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Ladestation für Elektroauto
- ✓ Lift
- ✓ Neubau
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Sonnig
- ✓ Zweitwohnsitz



## IMPRESSIONEN





## KONTAKTAUFNAHME



### IHRE ANSPRECHPERSON

realsmart immo AG

T: + 41 79 808 92 41

info@realsmart.ch

### ANBIETER

realsmart immo AG

Kirchplatz 3

8953 Dietikon