

## **Diskretes Wohnen mit Garten und Tiefgaragenstellplatz.**



Wohnzimmer mit Essbereich

**Objektnummer: 3806\_318**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	83471 Berchtesgaden
<b>Baujahr:</b>	ca. 2018
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 81,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.238.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

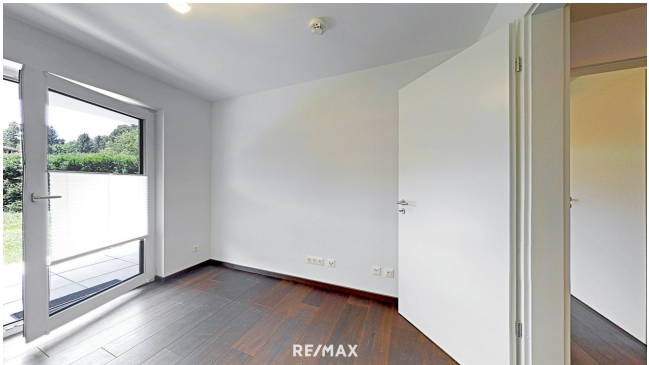
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aufischer**









## Objektbeschreibung

Private, äußerst diskrete Luxus-Gartenwohnung mit 2 Terrassen, Alpenpanorama und über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ein privater Rückzugsort in der besten Lage von Berchtesgaden – mit Alpenpanorama, und über ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche, barrierefrei auf einer Ebene. Diese große Gartenwohnung ist keine klassische Immobilie, sondern ein Lebensgefühl für alle, die das Besondere suchen – und Privatsphäre schätzen.

Die Wohnung liegt in einem stilvollen Wohnhaus mit nur wenigen Einheiten, erbaut im Jahr 2018. Die Architektur ist zeitlos, die Bauqualität kompromisslos. Schon der Eingangsbereich vermittelt Großzügigkeit, mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Dahinter öffnet sich ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit knapp 45 m<sup>2</sup> – fast 3 Meter Raumhöhe, dreifach verglaste Fenster, ein dunkler hochwertiger Eichenboden in klarer Optik. Und dieser Blick: Der Watzmann & die umliegende Berchtesgadener Berglandschaft in Richtung Königssee wirkt hier nicht wie ein Hintergrund – er wird Teil des Raums.

Zwei teilüberdachte Terrassen mit rund 30 m<sup>2</sup> Fläche sind in eine große Gartenfläche eingebettet. Perfekt für entspannte Sommerabende mit Freunden oder stille Morgenstunden in purer Natur und doch zentral.

Die Küche beeindruckt mit einer großzügigen U-Form mit dunkler Granitarbeitsfläche und einem 4 Bereich Cerankochfeld. Akzentuiert durch eine indirekte und direkte LED-Beleuchtung. Hochwertige großflächige schwarze Fronten verbergen großzügigen Stauraum und integrieren High-End-Geräte, während durch die großformatigen Fenster einem das Bergpanorama die Alpen direkt ins Küchenambiente gebracht wird.

Das Hauptschlafzimmer ist ruhig gelegen, bietet auf ca. 25 m<sup>2</sup> viel Raum für Rückzug und wird durch ein eigenes Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbaukästen ergänzt. Das Badezimmer, welches sich im Hauptschlafzimmer befindet, überzeugt durch eine bodentiefe Dusche und natürlich einem WC und einem einladenden Doppelwaschtisch. Das Gäste-Badezimmer – mit Tageslicht, einer ebenfalls bodentiefer, großer Glasdusche und einem Handwaschbecken mit neuem Spiegelvirtrinenschrank – folgt dem gestalterischen Anspruch der gesamten Wohnung: hochwertig, klar, unaufdringlich elegant.

Zwei weitere Zimmer, eines mit ca. 20 m<sup>2</sup> lässt sich flexibel als Gäste-, Kinder- oder Arbeitsbereich nutzen. Das dritte Zimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup> eignet sich ebenfalls als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Es verfügt auch über einen eigenen Terrassenzugang und wurde als Fitnessraum genutzt.

Ein abschließbares, außergewöhnlich hohes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Aufzug vervollständigen dieses rare Angebot.

Für alle, die alpine Weite und diskreten Luxus verbinden möchten – mitten in Berchtesgaden.

Sie sind neugierig geworden und wollen mehr erfahren? Prima. Gerne senden wir Ihnen mehr Details zu diesem Objekt zu. Einfach Ihre Daten vollständig im Kontaktformular angeben, abschicken und schon erhalten Sie digital ein ausführliches Exposé in Ihrem Posteingang. Ihre Daten sind selbstverständlich vertraulich.

Um Verständnis ersuchen wir, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAAG) hin. Gerne werden wir vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAAG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei.

Tipp: Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.