



# Ing. H. Sallaba Immobilien

## Allgäuer Familienbetrieb seit 1955

87527 Sonthofen, Bogenstraße 4, Tel. 08321 - 90 50  
www.sallaba.de, info@sallaba.de

70 Jahre erfolgreiche Immobilienvermittlung



## Exklusives und einzigartiges Wohnerlebnis in Premiumlage mit unverbaubarem Weitblick

*Wenn ein Traum Realität wird...*

In einer der begehrtesten Höhenlagen Sonthofens erwartet Sie ein Wohnumfeld, das Exklusivität und Ruhe vereint. Von hier aus genießen Sie einen unvergleichlichen Panoramablick auf das Alpenvorland und die Allgäuer Berge. Die Umgebung bietet eine repräsentative Nachbarschaft, viel Privatsphäre und eine hochwertige Wohnatmosphäre. Spazierwege ins Grüne und die Nähe zum Stadtzentrum sorgen für eine Balance zwischen naturnahem Rückzugsort und städtischer Lebensqualität. Solch ein einzigartiges Angebot ist in Sonthofen eine Rarität und spricht Menschen an, die das Außergewöhnliche suchen.

<b>Objekt-Nummer:</b>	W 327 25	<b>Hausgeld:</b>	633,74 Euro monatlich
<b>Typ:</b>	Eigentumswohnung	<b>Heizung:</b>	Gas-Zentralheizung (BJ 1993)
<b>Gebäude:</b>	Mehrfamilienhaus (12 Parteien)	<b>Energieverbrauch:</b>	90 kWh/(m2a)
<b>Baujahr:</b>	1993	<b>Energieklasse:</b>	C
<b>Etage:</b>	5. & 6. Obergeschoss (Aufzug)	<b>Parkmöglichkeit:</b>	2 Tiefgaragenstellplätze
<b>Zimmer:</b>	3	<b>Kellerraum:</b>	Ja
<b>Wohnfläche in ca:</b>	163,61 m2	<b>Gemeinschaft:</b>	Fahrradraum, Waschraum
		<b>Bezugsfertig:</b>	nach Absprache

*Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen  
wir Ihnen jederzeit telefonisch oder per Mail zur Verfügung.*

# Ing. H. Sallaba Immobilien

Weitere Bilder online!



## Ausstattung:

Diese außergewöhnliche Maisonette-Eigentumswohnung mit ca. 164 qm Wohnfläche präsentiert sich als echtes Unikat in einer der begehrtesten Lagen Sonthofens. Sie erstreckt sich über das 5. und 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und bietet ein Wohnerlebnis, das in der Region nur selten zu finden ist.

**Unteres Geschoss:** Der geräumige Eingangs- und Dielenbereich mit Platz für Garderoben-schränke & Co. führt in den eindrucksvollen großen Wohnbereich. Offenes Wohnen ist hier das Motto! Mit ca. 66 Quadratmetern alleine umfasst dieser Bereich das Wohnen, Essen und Kochen kombiniert. Dank zahlreicher Fenster Richtung Süden und Westen genießen Sie zu jeder Tageszeit einen traumhaften Ausblick in die Allgäuer Bergwelt und auf die Stadt – besonders eindrucksvoll und das absolute Highlight der Wohnung: der großzügige, vollständig überdachte Südwest-Eckbalkon, der sogar auch mit einem Heizstrahler ausgestattet ist und somit zu jeder Jahreszeit zum Genießen einlädt. Der integrierte Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während die offene Küche – ausgestattet mit modernen Elektrogeräten – durch eine praktische Speisekammer ergänzt wird. Für Gäste ist ebenso gesorgt, ein kleines separates (Gäste-)WC befindet sich ebenso auf dem Geschoss und bietet mit hellen Fliesen, Fenster und ansehnlichen Akzenten ein gemütliches ruhiges Örtchen.

**Oberes Geschoss:** Über den stilvollen Treppenaufgang mit charmantem Dielenbereich und großem Dachfenster erreichen Sie von hier aus in südlicher Richtung einen zweiten Wohnbereich. Die maßgefertigten Einbauschränke und das angrenzende, helle Badezimmer (Dusche, WC, Fenster) bieten ideale Voraussetzungen für einen Gäste- oder Arbeitsbereich, der durch den Flur diskret vom Hauptschlafzimmer getrennt ist. Das Hauptschlafzimmer selbst beeindruckt mit seiner Geräumigkeit, mit Ausgang zu einem weiteren Balkon Richtung Morgensonne. Desweiteren glänzt es mit eingesetzten Lichtspots (wie im Sternenhimmel), praktischen eingesetzten Einbauschränken und direktem Zugang zum großzügigen Ankleidezimmer. Von hier aus führt der Weg weiter in das luxuriöse Bad Ensuite: Holzoptik-Vinylboden, helle Fliesen, ein Doppelwaschtisch mit viel Ablagefläche, eine moderne Badewanne unter dem Dachfenster sowie ein separater Bereich mit WC, Dusche und Anschluss für Waschmaschine und Trockner bieten ein exklusives Wohlfühlambiente.

**Weitere Ausstattung:** Ein abgeschlossener, gemauerter Kellerraum, Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum sowie zwei Tiefgaragenstellplätze sorgen für maximalen Komfort. Der Hausmeisterservice gewährleistet eine rundum gepflegte Wohnanlage.

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und einen atemberaubenden Ausblick – ein seltenes Angebot für Anspruchsvolle, die das Besondere suchen.

Besichtigungstermine sind jederzeit flexibel möglich.

## Zu beachten:

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Da diese Informationen ganz oder teilweise auf Aussage Dritter beruhen, kann von unserer Firma keine Gewähr übernommen werden. Ebenso erfolgt dieses Angebot vorbehaltlich Irrtum, insbesondere Flächenmaße, Auflassungen und Übermittlungsfehler. Dieses Kaufangebot erfolgt weiter freibleibend und unverbindlich. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Sonthofen. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Weitergabe macht schadensersatzpflichtig in Höhe der ortsüblichen Gesamtprovision vom Käufer und Verkäufer. Ist eine Abschlussmöglichkeit bereits bekannt, so ist dies unverzüglich mitzuteilen und nachzuweisen, andernfalls gilt unser Nachweis als ursprünglich. Die Annahme von Verhandlungen, bzw. die Verwertung des Angebotes bedeuten die Annahme der Courtageforderung in der ortsüblichen Höhe.



# Ing. H. Sallaba Immobilien

Weitere Bilder online!



**Kaufpreis:**

**€ 994.000,—**

**inkl. 2 Tiefgaragenstellplätze**

Käufercourtage: Die Käufercourtage beträgt 3,57% inkl. MwSt. aus dem Gesamtkaufpreis. Bitte beachten Sie unsere AGB.

Kaufnebenkosten: Grunderwerbssteuer von 3,5%, 1-2% Notar- und Grundbuchkosten

## **Zu beachten:**

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Da diese Informationen ganz oder teilweise auf Aussage Dritter beruhen, kann von unserer Firma keine Gewähr übernommen werden. Ebenso erfolgt dieses Angebot vorbehaltlich Irrtum, insbesondere Flächenmaße, Auflassungen und Übermittlungsfehler. Dieses Kaufangebot erfolgt weiter freibleibend und unverbindlich. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Sonthofen. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Weitergabe macht schadenersatzpflichtig in Höhe der ortsüblichen Gesamtprovision vom Käufer und Verkäufer. Ist eine Abschlussmöglichkeit bereits bekannt, so ist dies unverzüglich mitzuteilen und nachzuweisen, andernfalls gilt unser Nachweis als ursprünglich. Die Annahme von Verhandlungen, bzw. die Verwertung des Angebotes bedeuten die Annahme der Courtageforderung in der ortsüblichen Höhe.