

EXPOSÉ **WAGING AM SEE**

Verkaufsstart: exklusive
Dachgeschosswohnung mit Feriennutzung
in Oberbayern (D)



EXKLUSIVE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT FERIENNUTZUNG!

Inmitten der Ferienregion Waging am See steht diese großzügige, lichtdurchflutete

Dachgeschosswohnung mit architektonischen Raffinessen zum Verkauf.

Auf einer Wohnfläche von ca. 118 m² mit rund 53 m² Terrassen- bzw. Balkonfläche vereint das Objekt Luxus mit Komfort und einer außergewöhnlichen Aussicht.





PRIVATSPHÄRE

Das Wohnhaus wurde 2018 errichtet und umfasst insgesamt fünf Wohnungen auf verschiedenen Ebenen. Die angebotene Einheit erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss und bietet somit ein Höchstmaß an Privatsphäre. Willkommen in einem Zuhause, das Ihre Wohnansprüche erfüllt und zugleich von einer charmanten Umgebung umrahmt ist!



ANKOMMEN

Der Zugang erfolgt über einen überdachten Stellplatz und einen geschützten Laubengang, der direkt zur Wohnung führt. Über eine hochwertige Holzeingangstüre betritt man den geräumigen, lichtdurchfluteten Dielenbereich. Von hier aus erschließen sich die weiteren Räume des darüberliegenden Wohngeschosses, verbunden durch eine elegante Stahl-Holztreppe.





FREI.RAUM

Die Außenflächen umfassen einen großzügigen Westbalkon sowie zwei Dachterrassen. Sie bieten zu jeder Tageszeit Raum zum Aufenthalt im Freien und weite Blicke in die umliegende Natur.





RAUM ZUM ATMEN

Großzügige Fensterfronten durchfluten die Wohnräume mit Tageslicht. Hochwertige Holzböden schaffen eine warme, heimelige Atmosphäre.

Ein besonderes architektonisches Detail ist der Glasausschnitt im Dach, der bei klarem Wetter den Blick in den Sternenhimmel ermöglicht.





RAUM ZUR ENTFALTUNG

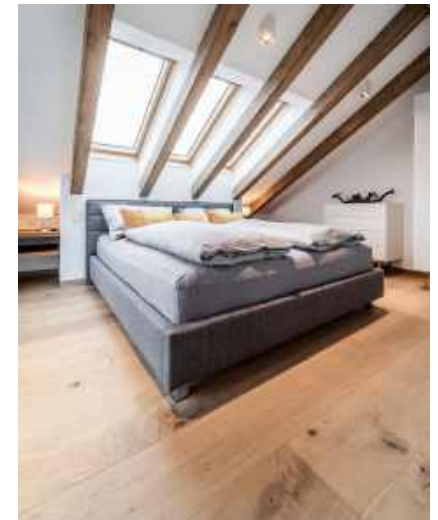
Die offen gestaltete Wohnküche mit maßgefertigter Tischlerausstattung verbindet hochwertiges Design mit Funktionalität und bildet das stilvolle Herzstück des Wohnbereichs.





RAUM FÜR ALLE

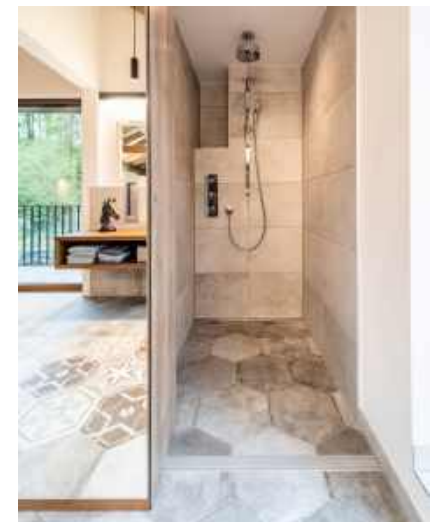
Die ruhigen Schlafräume bieten großzügige Rückzugsbereiche mit viel Tageslicht und hochwertiger Materialität.





WELLNESS FÜR KÖRPER UND GEIST

Der hochwertig ausgestattete Sanitärbereich schafft eine private Wellnesszone mit eleganten Armaturen, großzügiger Dusche, Badewanne und sorgfältig ausgewählten Oberflächen. Klare Linien und viel Tageslicht sorgen für eine entspannte Atmosphäre – ideal für den Rückzug nach aktiven Tagen.





RAUM FÜR IDEEN

Ein zusätzlicher Raum bietet sich ideal als offenes Homeoffice oder Arbeitsbereich an. Großzügige Fensterflächen schaffen auch hier eine helle, inspirierende Arbeitsatmosphäre mit Blick ins Grüne.





ZUR LAGE

Die Lage verbindet naturnahe Ruhe mit optimaler Erreichbarkeit und bietet zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre sowie hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Der Chiemgau ist eine traditionsreiche Kulturlandschaft im Südosten Oberbayerns und umfasst weite Teile der Landkreise Traunstein und Rosenheim. Rund um den Chiemsee erstreckt sich die Region jeweils etwa 50 Kilometer in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung. Im Süden bilden die Chiemgauer Alpen den Übergang zu den Hochgebirgsregionen, im Norden reicht der Chiemgau bis Schnaitsee an die Landkreisgrenze von Traunstein.

Östlich grenzt der Rupertiwinkel an, westlich schließt das Inntal an das Bayerische Oberland an. Inzell gilt als Tor zum benachbarten Berchtesgadener Land.

Waging am See liegt zentral in dieser vielseitigen Landschaft. Umgeben von sanften Hügeln, Seen und markanten Berggipfeln bietet die Region hervorragende Möglichkeiten für Erholung, Natur und Sport: Skigebiete, Wanderwege, Mountainbike-Strecken und zahlreiche Wassersportangebote sind ebenso bequem erreichbar wie die Städte München, Salzburg und Rosenheim.

UMGEBUNG CHIEMGAU

SNOW.IMMO Richtung Zukunft

SALES@SNOW.AT

UMGEBUNG WAGINGER SEE

Der Waginger See liegt eingebettet in sanfte Moränenhügel und bildet eine eindrucksvolle Kulturlandschaft im Voralpenraum. Umgeben von Weilern, Dörfern und der Kulisse der Chiemgauer und Berchtesgadener Alpen, gilt er als der wärmste Badesee Oberbayerns.

Rund um den See laden zahlreiche Rad- und Wanderwege zu Entdeckungen ein: vom Schönrammer Filz über die Wallfahrtskirche auf dem Mühlberg mit Panoramablick bis hin zu den Salzachauen. Geschützte Uferbereiche mit Schilf- und Moorgürteln bieten seltenen Pflanzen und Tieren einen wertvollen Lebensraum.

Der See verbindet naturnahen Erholungsraum mit moderner Urlaubsinfrastruktur. Strandbäder, Sportmöglichkeiten und familienfreundliche Angebote stehen ebenso zur Verfügung wie stille Plätze für Spaziergänge und unvergessliche Sonnenuntergänge.

Von Waging aus ist der See in wenigen Minuten erreichbar: das Strandbad liegt nur rund fünf Fahrminuten oder einen halbstündigen Spaziergang entfernt.

UMGEBUNG **WAGING AM SEE**

Am wärmsten See Oberbayerns lässt es sich nicht nur gut leben, sondern auch hervorragend Urlaub machen. Der historische Ortskern von Waging am See lädt mit kleinen Läden, Cafés und Gaststätten zum Bummeln und Verweilen ein. Drei Strandbäder am See bieten Raum für Erholung und Wassersport. Radfahrer, Wanderer und Tennisspieler finden in der Umgebung ideale Bedingungen, ebenso wie Campingfreunde, die hier bestens ausgestattete Plätze für ihren Aufenthalt vorfinden.

Vom Grundstück aus erreicht man das Zentrum von Waging in etwa 15 Gehminuten. Vor Ort finden sich zahlreiche Restaurants, Bars, kleine Geschäfte, zwei große Supermärkte, eine Apotheke sowie mehrere Ärzte.

Der Bahnhof liegt nur rund 400 Meter entfernt und bietet direkte Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Zusätzlich befindet sich am östlichen Rand des Dorfzentrums eine Bushaltestelle mit guten Anbindungen, unter anderem nach Traunstein, Salzburg, Kufstein und Burghausen. Gleich neben der Haltestelle liegen die örtlichen Sportanlagen.



**Hochwertige
Ausstattung mit
architektonischer Liebe
zum Detail**



**Stilvolle Küche, komplett
vom Tischler gefertigt**



**Sonnige Dachterrassen je
nach Süden und Osten,
Westbalkon**



**einzigartige Lage
zwischen Chiemsee und
Salzburg**



**vollwertig eingerichtet
und bezugsfertig**



**Nutzung als
Ferienwohnung möglich**

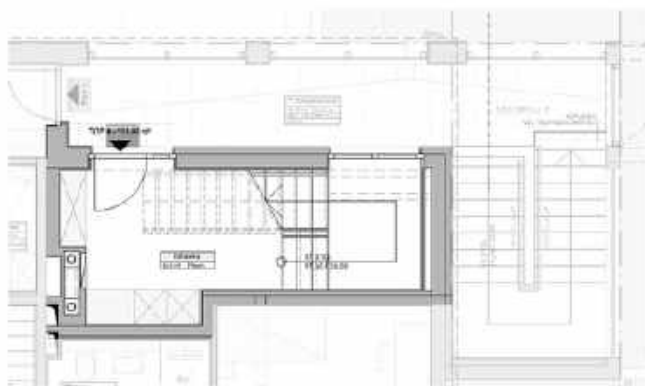


**kontrollierte
Wohnraumlüftung, einfache
Nachrüstung mit Klimagerät
möglich**

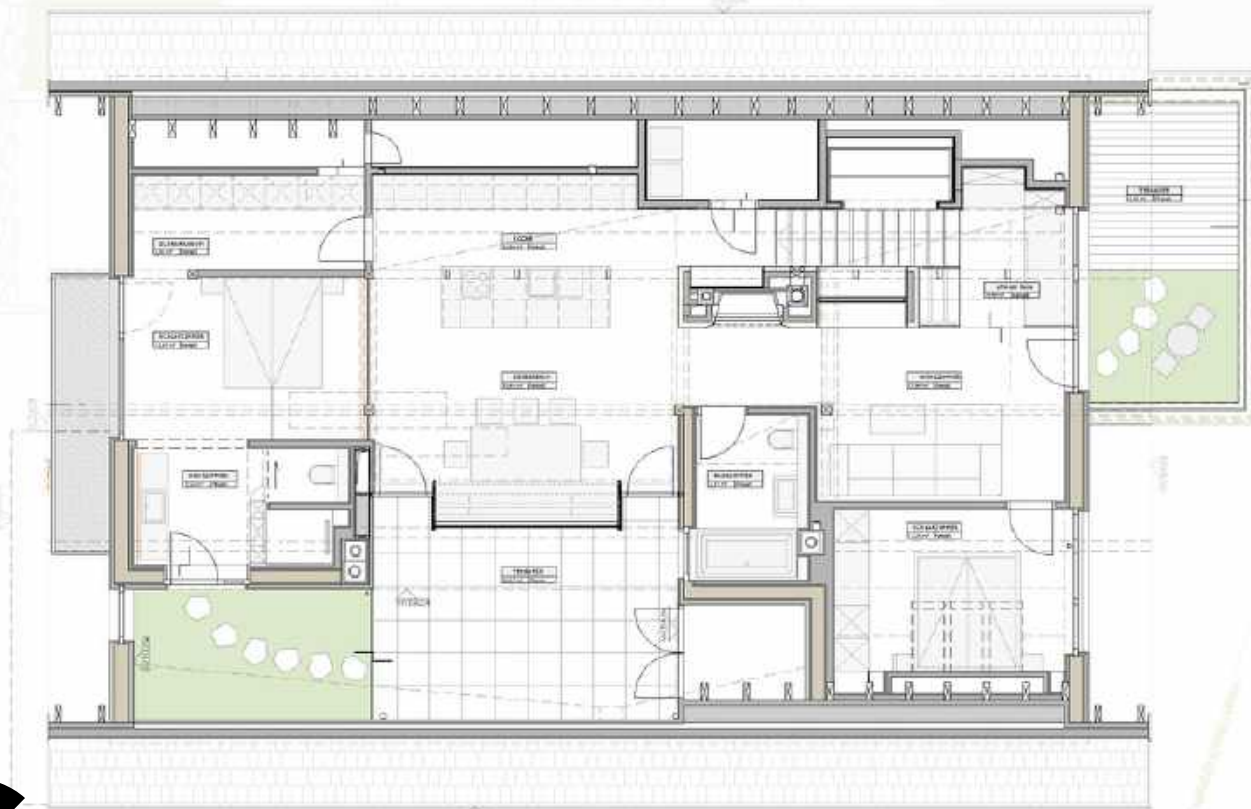


**Verkauf ohne
Maklerprovision**

OBERGESCHOSS - EINGANG WOHNUNG TOP 4

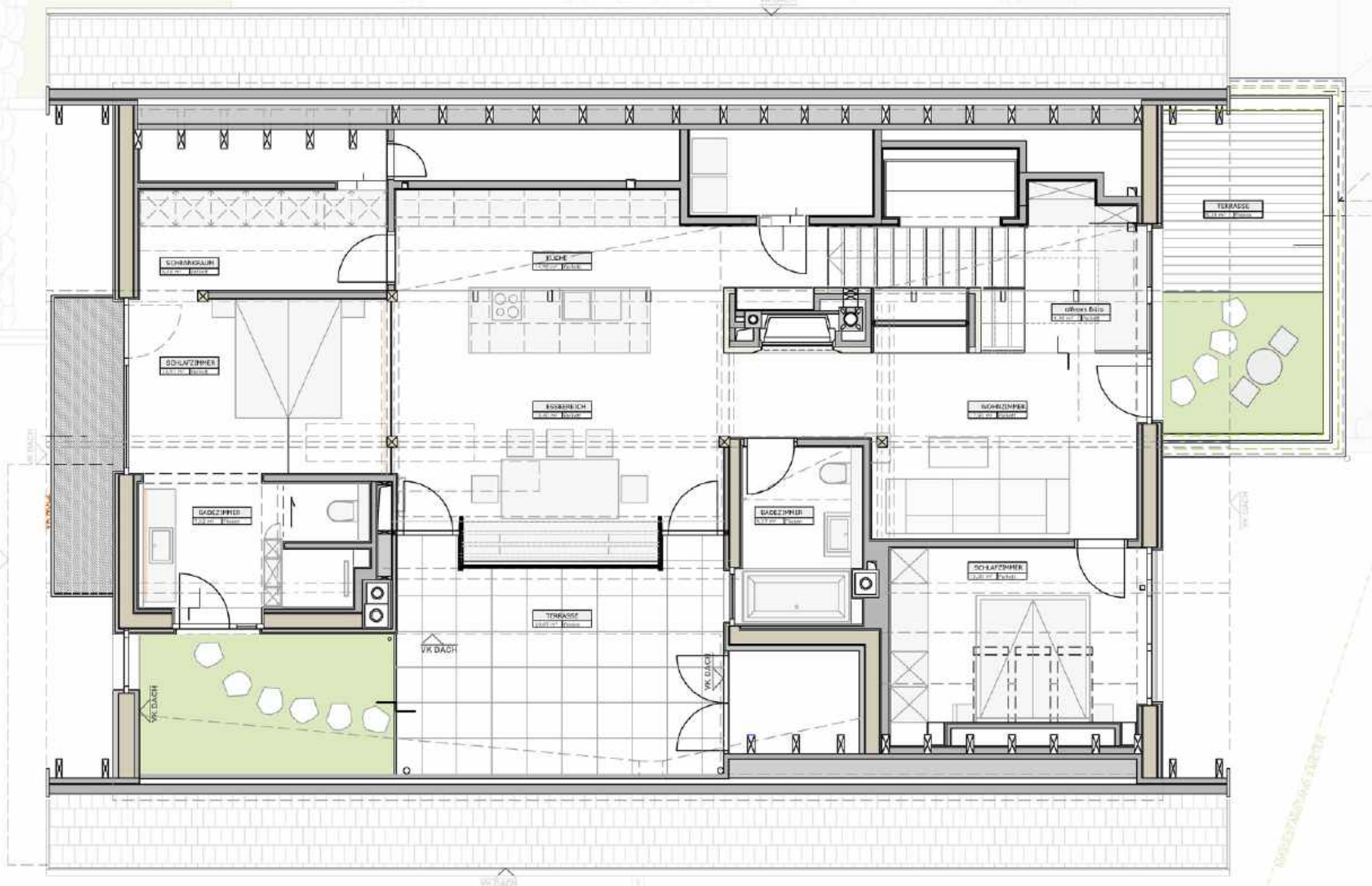


DACHGESCHOSS - WOHNUNG TOP 4



PLÄNE DETAILS







KAUFPREIS

975.000€ (VB)

provisionsfrei

SNOW.IMMO Richtung Zukunft

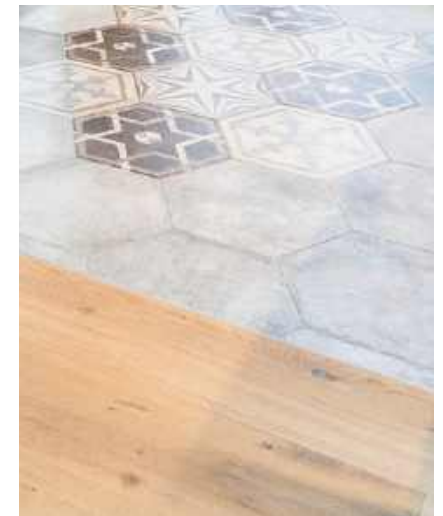
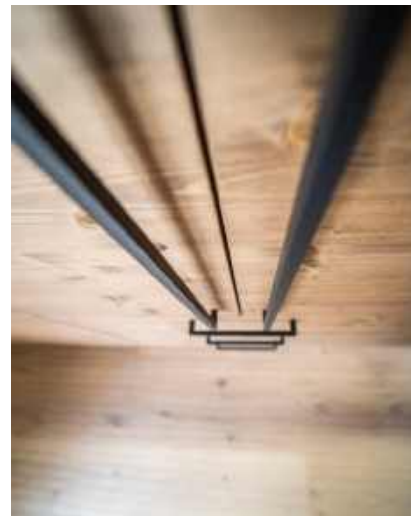
sales@snow.at



ZUR MATERIALITÄT

Die Dachgeschosswohnung wurde in moderner Holzbauweise errichtet. Hochwertige Materialien, großzügige Verglasungen und sorgfältig ausgewählte Oberflächen prägen das Erscheinungsbild. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die Kombination aus natürlichen Holzoberflächen, robusten Bodenbelägen und eleganten Stahl-Holz-Treppenelementen verleiht der Wohnung eine zeitlose, warme Ästhetik. Hochwertige Holz- Alufenster und Holz-Eingangstüren sowie der geschützte Laubengang unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch bis ins Detail.

Die Bauweise verbindet ökologische Nachhaltigkeit mit hohem Wohnkomfort und sorgt für ein angenehmes, wohngesundes Raumklima.





INDIVIDUELLE LÖSUNGEN

Licht ist ein elementares Gestaltungselement in der Architektur. aDurch maßgeschneiderte Beleuchtungslösungen setzt die Schlichtherle Lichtmanufaktur die Architektur in Szene und schafft so eine einzigartige Atmosphäre.

www.lichtmanufaktur.at

SNOW.IMMO Richtung Zukunft

sales@snow.at



ZUR ARCHITEKTUR

SNOW Architektur entwickelt Lebensräume, die Design, Qualität und Nachhaltigkeit vereinen. Mit präziser Planung, viel Liebe zum Detail und maßgeschneiderten Lösungen werden Wohnräume geschaffen, die ebenso funktional wie ästhetisch überzeugen.

www.snow.at

SNOW.IMMO Richtung Zukunft

sales@snow.at

KONTAKT WAGING AM SEE

JETZT BESICHTIGUNGSTERMIN
AUSMACHEN!

Ansprechperson: Nicole Möller
+43 512 239 932 oder sales@snow.at

Nähere Infos auch unter: <https://snow.at/leistungen-architekt-innsbruck-kaernten/snow-immobilien/>



SNOW.IMMO Richtung Zukunft