

# Exposé

## Neubau Wohnanlage Ellmosener Wies

Bad Aibling



Verkauf und Vermittlung ohne Käuferprovision durch

**Jürgen Seidel**  
Immobilienwirt (Dipl.-VWA)  
Bankkaufmann

Münchner Str. 3  
83043 Bad Aibling

Telefon: 08061 937305  
Fax: 08061 938045  
Mobil: 0172 531 3016  
E-Mail: [info@immobilien-seidel.de](mailto:info@immobilien-seidel.de)  
[www.immobilien-seidel.de](http://www.immobilien-seidel.de)

# Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten in Bad Aibling, Ellmosener Wies

## Neubau von Eigentumswohnungen mit Tiefgarage

- 2,3 und 4 Zimmer Wohnungen
- Großzügige Balkone und Dachterrassen
- Von 50m<sup>2</sup> bis 160m<sup>2</sup>
- KfW55 Effizienzhaus Standard
- Ziegelbauweise
- Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze
- Erdgeschosswohnungen mit z.T. Gartenanteil
- Kellerabstellräume
- Waschkeller und Fahrradkeller
- Panoramablick vom 2. und 3. Obergeschoss
- Aufzug von TG bis DG
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Elektroausstattung nach DIN18015



# Lageplan



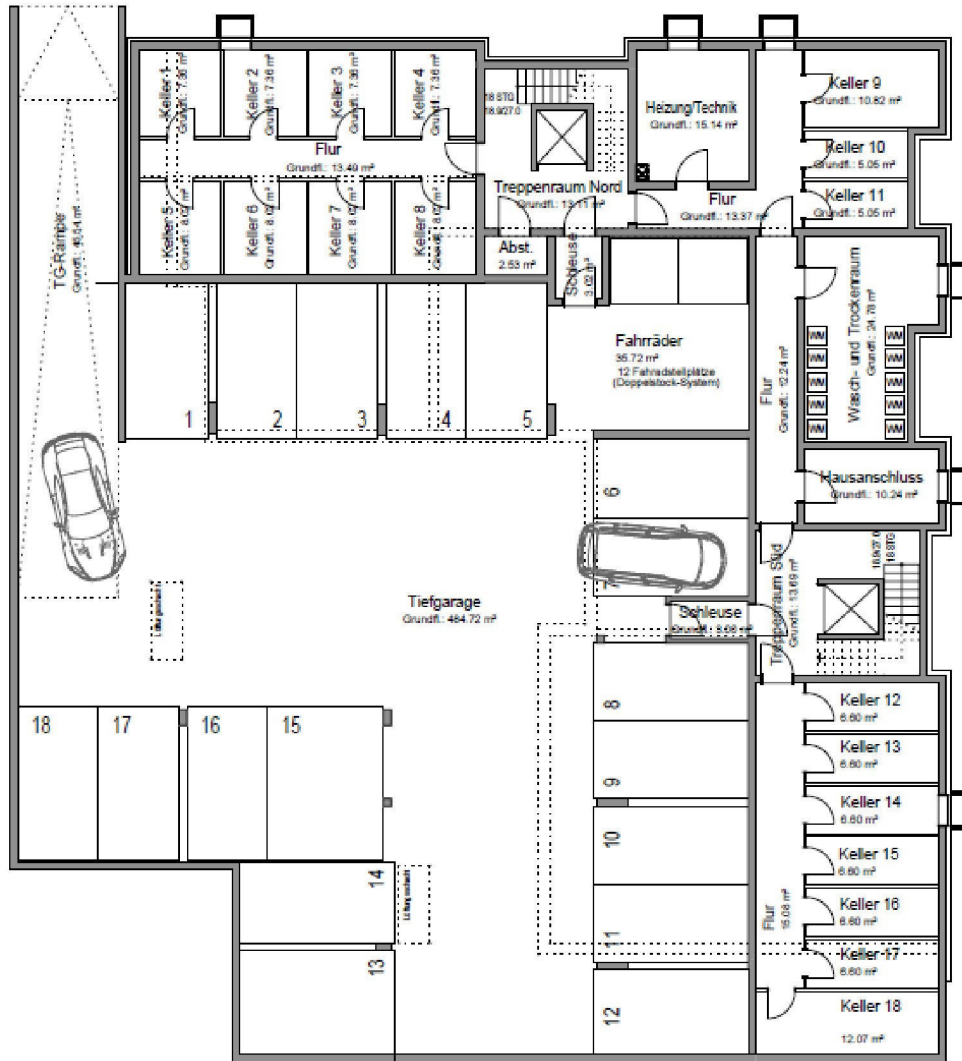
Norden



# Visualisierungen



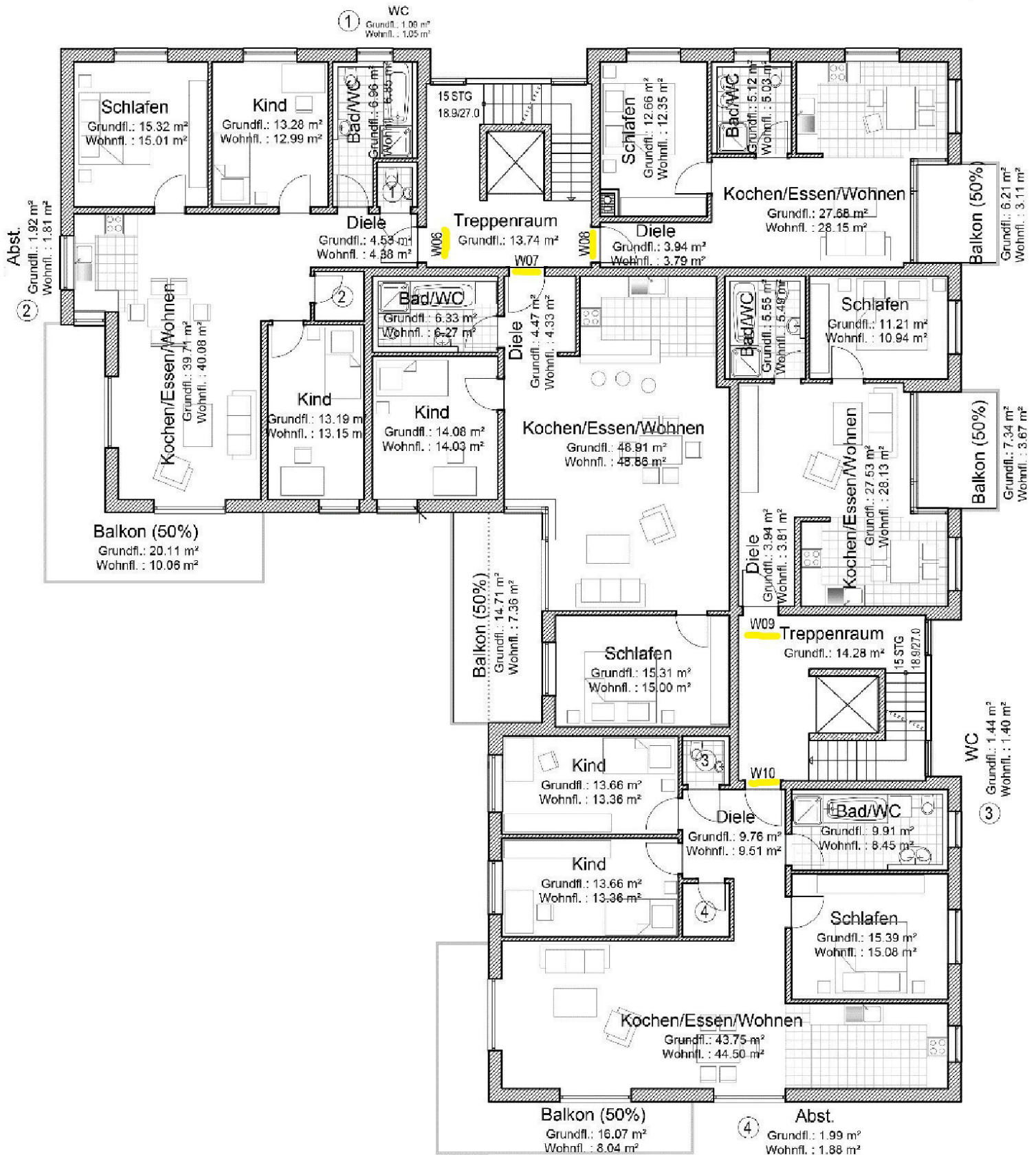
# Grundriss Tiefgarage / Keller



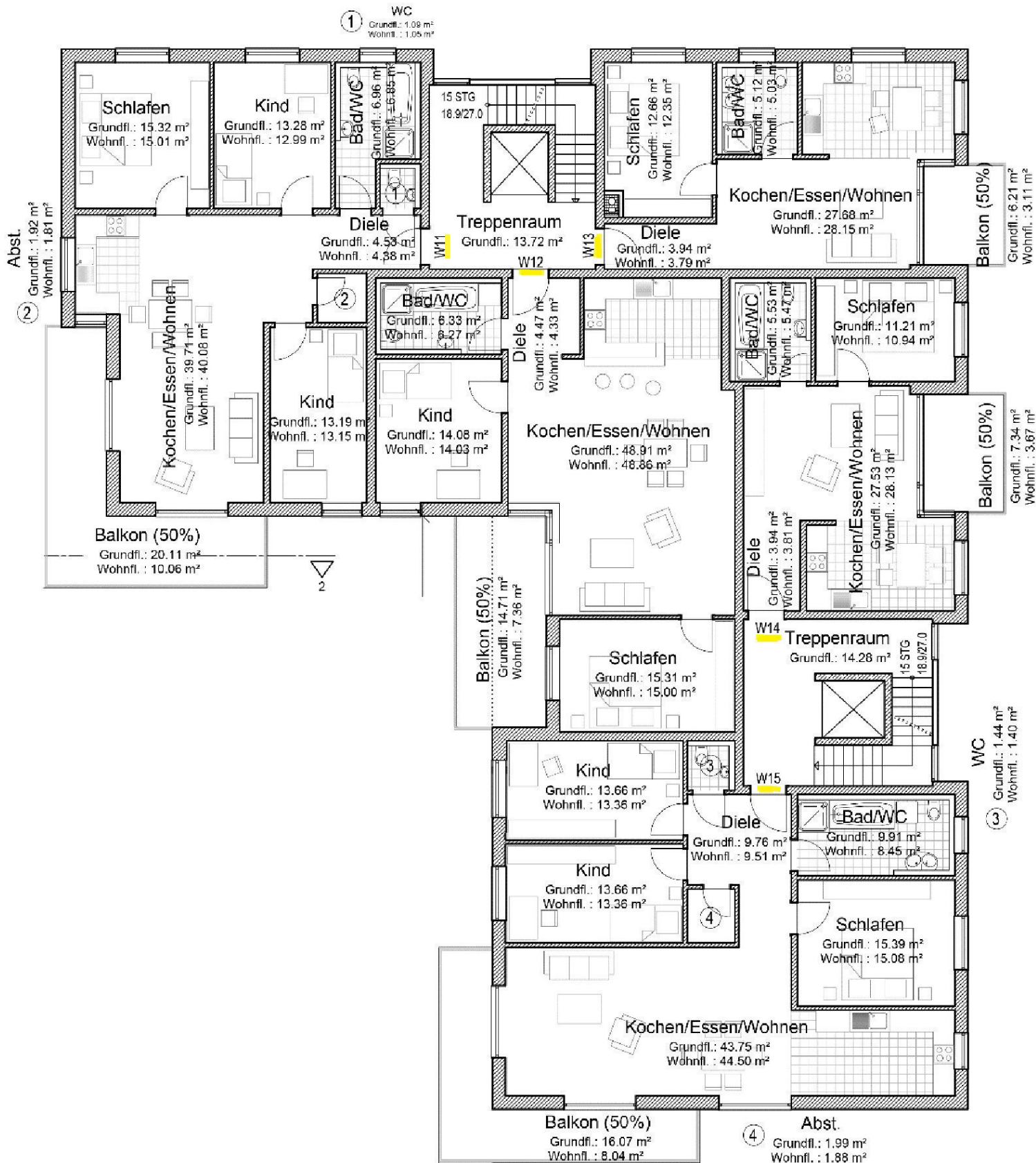
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss I. Obergeschoss

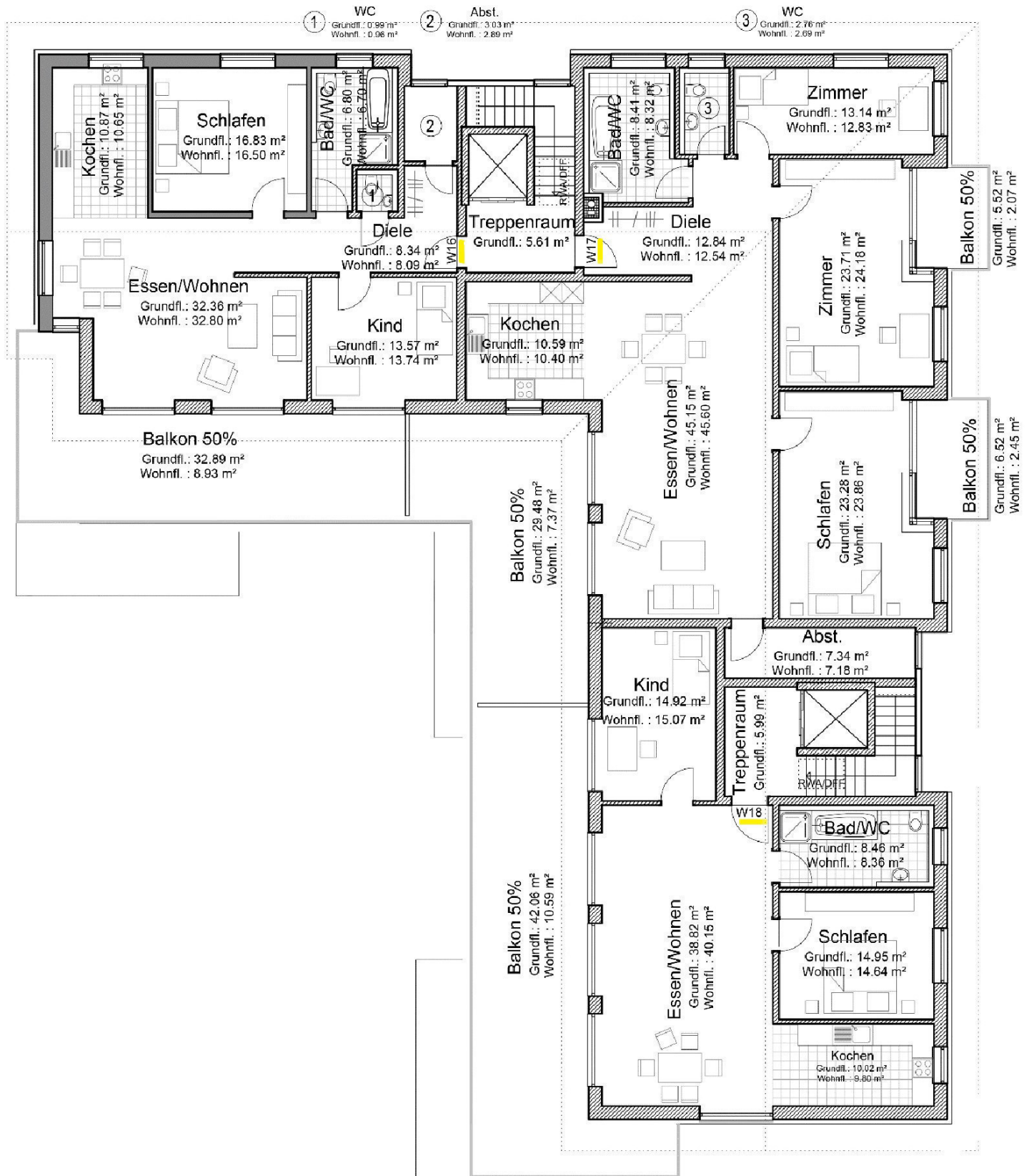


# Grundriss II. Obergeschoss





# Grundriss Dachgeschoss



# Ansichten



Norden



Süden



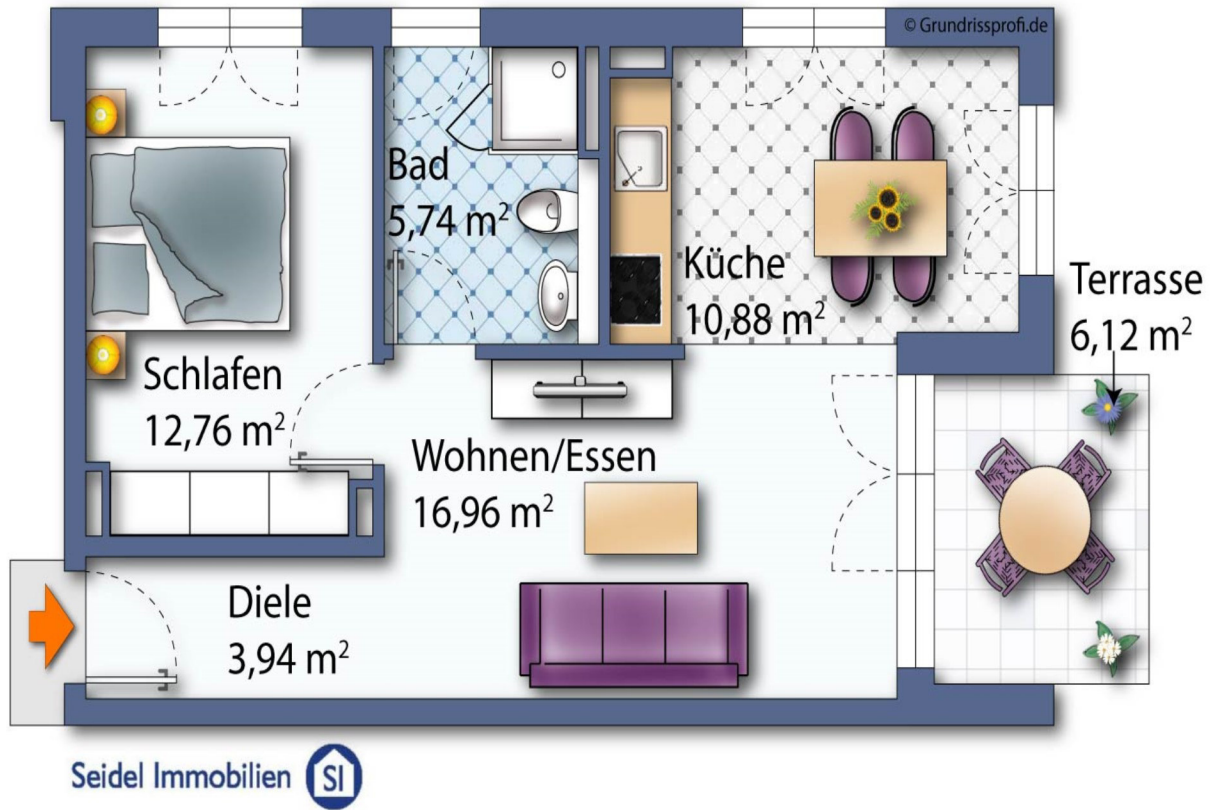
Westen



Osten

# Wohnung 03

Erdgeschoss



## FLÄCHENÜBERSICHT: (m<sup>2</sup> nach WoFIV)

Kochen/Essen/Wohnen	28,2m <sup>2</sup>
Diele	3,8m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,0m <sup>2</sup>
Schlafen	12,3m <sup>2</sup>
Terrasse 25%	1,6m <sup>2</sup>

gesamt: 50,9m<sup>2</sup>



# Wohnung 07

## 1. Obergeschoss



Seidel Immobilien 

### FLÄCHENÜBERSICHT: (m<sup>2</sup> nach WoFIV)

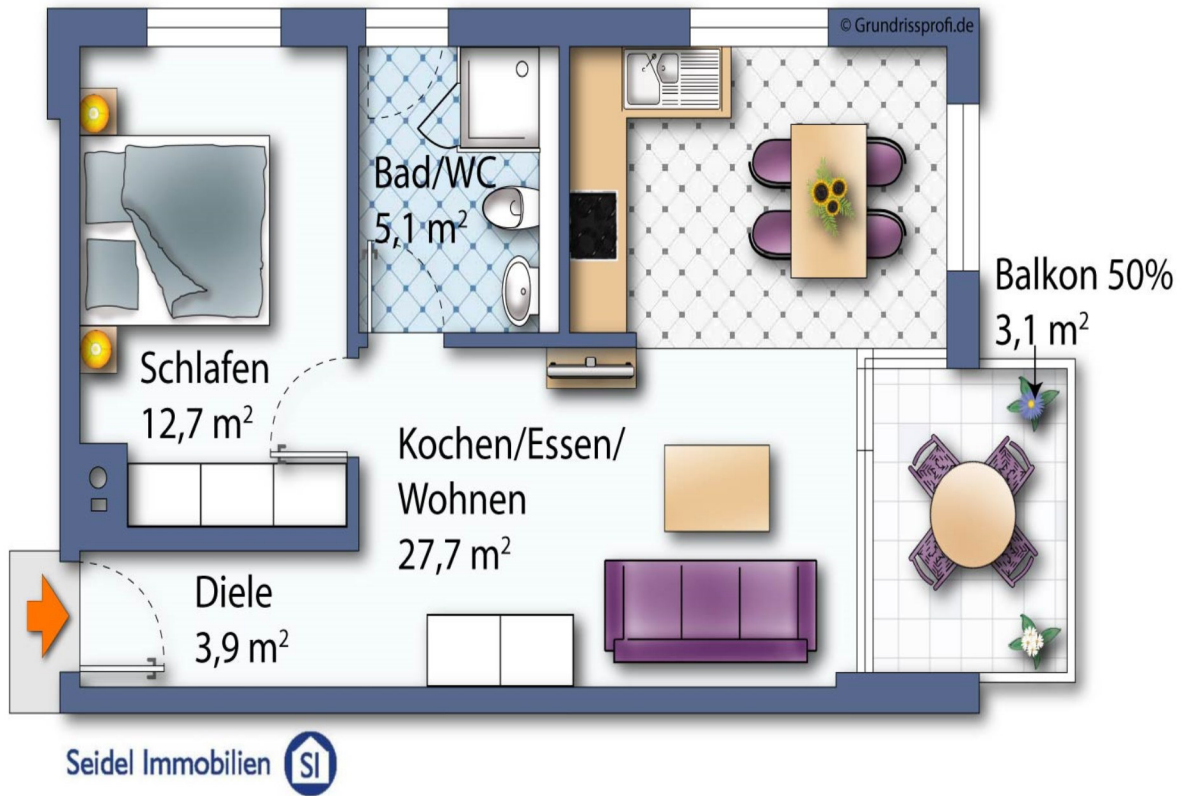
Kochen/Essen/Wohnen	48,7m <sup>2</sup>
Diele	4,5m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,6m <sup>2</sup>
Schlafen	15,4m <sup>2</sup>
Kind	12,8m <sup>2</sup>
Balkon 50%	7,4m <sup>2</sup>

gesamt: 96,4m<sup>2</sup>



# Wohnung 08

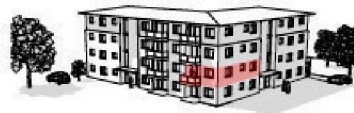
## 1. Obergeschoss



### FLÄCHENÜBERSICHT: (m<sup>2</sup> nach WoFIV)

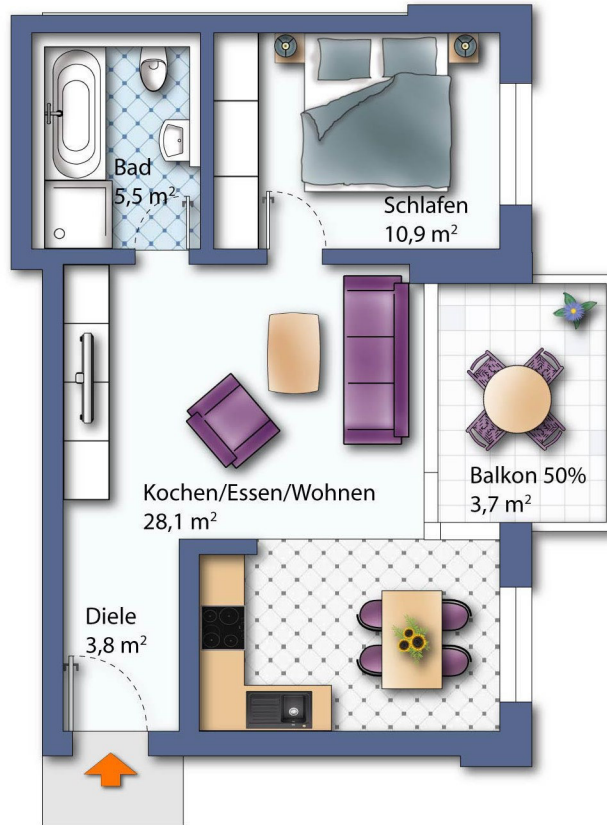
Kochen/Essen/Wohnen	28,1m <sup>2</sup>
Diele	3,8m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,0m <sup>2</sup>
Schlafen	12,4m <sup>2</sup>
Balkon 50%	3,1m <sup>2</sup>

gesamt: 52,4m<sup>2</sup>



# Wohnung 09

## 1. Obergeschoss



Seidel Immobilien 

### FLÄCHENÜBERSICHT:

(m<sup>2</sup> nach WoFIV)

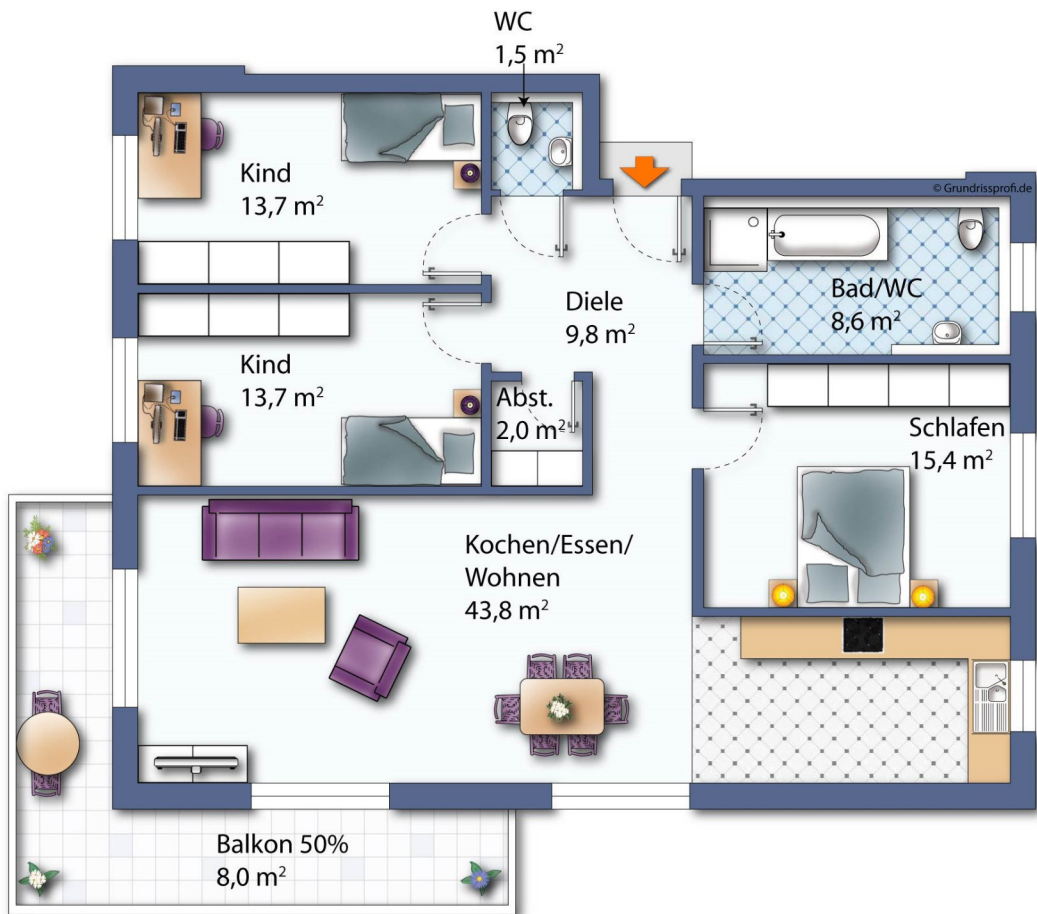
Kochen/Essen/Wohnen	28,1m <sup>2</sup>
Diele	3,8m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,5m <sup>2</sup>
Schlafen	10,9m <sup>2</sup>
Balkon 50%	3,7m <sup>2</sup>

gesamt: 52,0m<sup>2</sup>



# Wohnung 10

## 1. Obergeschoss



Seidel Immobilien 

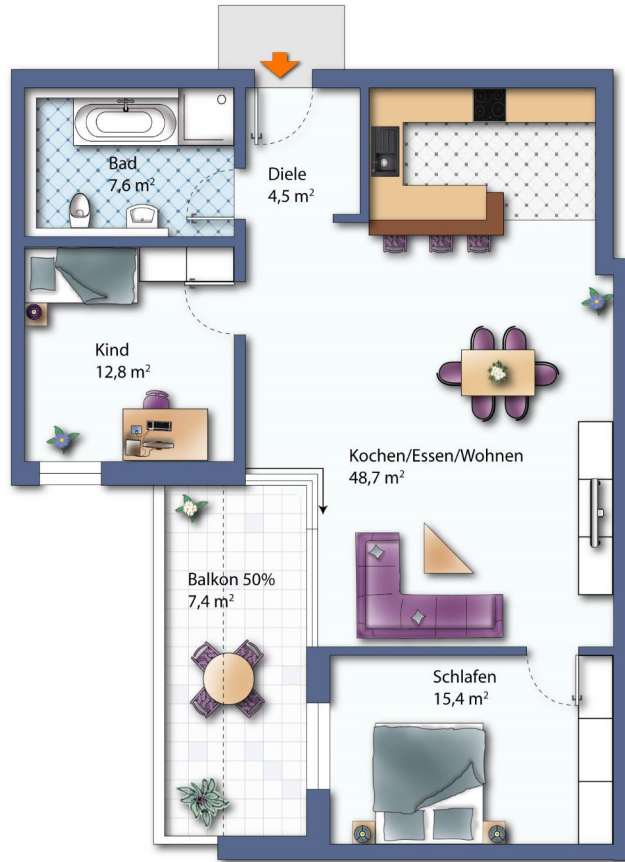
### FLÄCHENÜBERSICHT: (m<sup>2</sup> nach WoFIV)

Abst.	1,9m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	44,5m <sup>2</sup>
Diele	9,5m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,5m <sup>2</sup>
Schlafen	15,1m <sup>2</sup>
WC	1,4m <sup>2</sup>
Kind	13,4m <sup>2</sup>
Kind	13,4m <sup>2</sup>
Balkon 50%	8,0m <sup>2</sup>
<b>gesamt:</b>	<b>115,7m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 12

## 2. Obergeschoss



Seidel Immobilien 

### FLÄCHENÜBERSICHT: (m<sup>2</sup> nach WoFIV)

Kochen/Essen/Wohnen	48,7m <sup>2</sup>
Diele	4,5m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,6m <sup>2</sup>
Schlafen	15,4m <sup>2</sup>
Kind	12,8m <sup>2</sup>
Balkon 50%	7,4m <sup>2</sup>

gesamt: 96,4m<sup>2</sup>





# Wohnung 17

## Version 1

Dachgeschoss



### FLÄCHENÜBERSICHT: (m<sup>2</sup> nach WoFIV)

Abst.	7,2m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	45,6m <sup>2</sup>
Kochen	10,4m <sup>2</sup>
Diele	12,5m <sup>2</sup>
WC	2,7m <sup>2</sup>
Schlafen	23,9m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,3m <sup>2</sup>
Zimmer	24,2m <sup>2</sup>
Zimmer	12,8m <sup>2</sup>
Balkon 50%	2,1m <sup>2</sup>
Balkon 50%	2,4m <sup>2</sup>
Balkon 25%	7,4m <sup>2</sup>
gesamt:	159,5m <sup>2</sup>



# Wohnung 17 Version 2

## Dachgeschoss



### FLÄCHENÜBERSICHT: (m² nach WoFIV)

Abst.	7,2m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	45,6m <sup>2</sup>
Kochen	10,4m <sup>2</sup>
Diele	12,5m <sup>2</sup>
WC	2,7m <sup>2</sup>
Schlafen	23,9m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,3m <sup>2</sup>
Zimmer	24,2m <sup>2</sup>
Zimmer	12,8m <sup>2</sup>
Balkon 50%	2,1m <sup>2</sup>
Balkon 50%	2,4m <sup>2</sup>
Balkon 25%	7,4m <sup>2</sup>
gesamt:	159,5m <sup>2</sup>



# Wohnung 18

Dachgeschoss



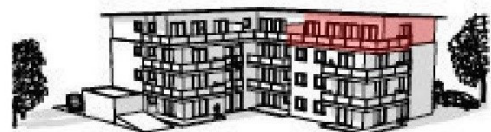
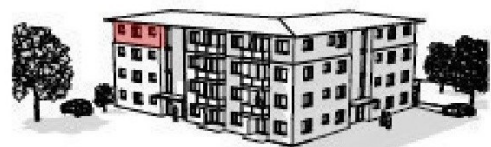
Seidel Immobilien 

## FLÄCHENÜBERSICHT:

(m<sup>2</sup> nach WoFIV)

Essen/Wohnen	40,2m <sup>2</sup>
Kochen	9,8m <sup>2</sup>
Schlafen	14,6m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,4m <sup>2</sup>
Kind	15,1m <sup>2</sup>
Balkon 25%	10,6m <sup>2</sup>

gesamt: 98,7m<sup>2</sup>



# Wohnanlage Ellmosener Wies

Wohnung Nr.	Exposé Seite	Zi.	Wohnfläche In m <sup>2</sup>	Lage	Ausrichtung	Terrassen- & Gartenanteil	Verkaufspreis in Euro	Reserviert
W03	6+13	2	50,90	EG	Nord-Ost	Terrasse	340.500,--	
W07	7+17	3	96,40	1.OG	West	Balkon	595.000,--	
W10	7+20	4	115,70	1.OG	Süd-West	Balkon	758.000,--	
W12	8+22	3	96,40	2.OG	West	Balkon	620.000,--	
W17	9+27+ 28	3 oder 4	159,50	DG	Süd-West	Dachterrasse	1.176.000,--	
W18	9+29	3	98,70	DG	West	Dachterrasse	795.000,--	

## Angaben zur Wohnflächenberechnung:

Die Balkone und Dachterrassen wurden zu ½, die Terrassenflächen zu ¼ angerechnet.

Die Exposé Grundrisse und Wohnflächen können sich aufgrund der Statik, den haustechnischen Anlagen sowie behördlicher Vorgaben noch verändern.

Die Visualisierungen stellen einen momentanen Planungsstand dar und können sich noch verändern.

Preis für TG Stellplatz: 26.000,-- €      E-Anschluss für TG Stellplatz ohne Wallbox: 1.800,-- €  
Stellplatz oberirdisch: 7.600, -- €

Fertigstellung: Herbst 2024

## Verkauf und Vermittlung ohne Käuferprovision durch:

Seidel Immobilien 

**Jürgen Seidel**

Immobilienwirt (Dipl.-VWA), Bankkaufmann

**Münchner Str. 3 | 83043 Bad Aibling**

**Telefon: 08061 937305**

**Fax: 08061 938045**

**Mobil: 0172 531 3016**

**E-Mail: [info@immobilien-seidel.de](mailto:info@immobilien-seidel.de)**

**[www.immobilien-seidel.de](http://www.immobilien-seidel.de)**