

Aschau im Chiemgau

## Vacanza idilliaca con vista sulle montagne – Grazioso appartamento di 2 locali ad Aschau im Chiemgau (incl. parcheggio sotterraneo)

Codice oggetto: 25195050



PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 51 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25195050
Superficie netta	ca. 51 m²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	03.03.2026
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	115.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## La proprietà



Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## La proprietà



Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## La proprietà



Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## La proprietà



Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Una prima impressione

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses vereint bayerisches Wohngefühl mit modernem Komfort – und liegt dabei in einer der schönsten Regionen Oberbayerns. Mit ihrem herrlichen Südbalkon, dem freien Bergblick und der ruhigen Lage ist sie das ideale Refugium für erholsame Tage im Chiemgau.

### Wohnqualität & Ausstattung

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Wohnatmosphäre: Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und öffnet sich zu den lichtdurchfluteten Räumen.

In allen Wohn- und Schlafräumen wurde ein gepflegter Holzlaminateboden verlegt, der den Räumen eine warme, einladende Note verleiht.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen herrlichen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Südbalkon – windgeschützt durch seitliche Holzwände und mit einem traumhaften Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Ein perfekter Ort für entspannte Stunden in der Sonne oder einen gemütlichen Abend mit Blick auf die Gipfel.

Die helle Küche ist mit einem Fenster, einer gepflegten Einbauküche, großzügigen Arbeitsflächen und wichtigen Elektrogeräten ausgestattet – ideal für den täglichen Bedarf oder die Zubereitung bayerischer Schmankerl im Urlaub.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen zusätzlichen Arbeits- oder Leseplatz. Das innenliegende Badezimmer ist klassisch weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne, Waschbecken, Toilette sowie einen praktischen Spiegelschrank.

### Gebäude & Lage

Das kleine Mehrparteienhaus ist in einem ansprechenden, traditionellen Baustil errichtet und von viel Grün umgeben. Das gepflegte Treppenhaus vermittelt bereits beim Betreten einen freundlichen Eindruck.

Die Lage ist ruhig und dennoch zentral: Der charmante Ortskern von Aschau im Chiemgau mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist bequem zu Fuß erreichbar. Natur- und Sportliebhaber schätzen zudem die unmittelbare Nähe zu

Wanderwegen, Radstrecken und Skigebieten. Auch der Chiemsee ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

#### Besondere Merkmale

- Sonniger Südbalkon mit freiem Bergblick
- Helle, gepflegte Räume mit Holzlaminate
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- Ruhige, aber zentrale Lage in Aschau
- Gepflegtes Wohnhaus im bayerischen Stil
- Ideal auch als Ferienwohnung oder Zweitwohnsitz
- Kellerabstellraum
- Ein Tiefgaragenplatz
- Münzwaschautomat im Untergeschoss

Ihr Rückzugsort im Herzen des Chiemgaus:

Ob als persönlicher Erholungsort oder als wertbeständige Ferienimmobilie – diese Wohnung bietet die perfekte Balance aus Ruhe, Charme und Lebensqualität. Genießen Sie das unvergleichliche Alpenpanorama, die Nähe zum Chiemsee und das authentische Lebensgefühl Oberbayerns – in Ihrem eigenen Zuhause in Aschau im Chiemgau.

Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Tutto sulla posizione

Diese Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Wohnlage in Aschau im Chiemgau – ideal auch für eine Ferienwohnung oder einen exklusiven Zweitwohnsitz.

### Freizeit & Natur:

Aschau liegt eingebettet zwischen Kampenwand und Chiemsee und bietet ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob Segeln, Golfen, Reiten, Tennis, Schwimmen, (Berg-)Wandern, Klettern, Mountainbiken, Langlauf oder Skifahren – hier kommen Aktivurlauber und Naturliebhaber voll auf ihre Kosten.

### Kulinarik & Kultur:

Von der gemütlichen Wirtschaft mit Biergarten bis zum hochwertigen Restaurant – Aschau bietet kulinarische Vielfalt. Ein aktives Kulturprogramm mit Konzerten, Ausstellungen und regionalen Veranstaltungen ergänzt das Lebensgefühl in dieser herrlichen Landschaft.

### Infrastruktur & Versorgung:

Aschau verfügt über eine gute Nahversorgung mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärztliche Versorgung ist vor Ort vorhanden, Kliniken und Fachärzte finden Sie unter Anderem im nahen Prien am Chiemsee (ca. 20 Fahrminuten).

### Verkehr & Mobilität:

Regionalbahn nach Prien mit Anschluss an IC/Regionalexpress Richtung München oder Salzburg (ca. 15 Min.)

ROSI – innovativer E-Shuttle-On-Demand-Service für flexible Mobilität in der Region  
Autobahn A8 München–Salzburg in ca. 10 Minuten erreichbar  
Fahrzeit nach München oder Salzburg jeweils unter 1 Stunde

### Entfernungen:

Autobahnanschluss Frasdorf ca. 8 km

Prien am Chiemsee ca. 15 km  
Rosenheim ca. 23 km  
Salzburg ca. 70 km  
Skigebiet Wilder Kaiser ca. 45 km  
Skigebiete Kitzbühel ca. 77 km  
München ca. 80 km  
Flughafen Salzburg ca. 66 km  
Flughafen München ca. 116 km

Naturschwimmbad ca. 2,5 km  
Langlauf-Loipe Sachrang ca. 13 km  
Festspielhaus Erl ca. 27 km  
Prienavera ca. 15 km  
Opern-Festival Gut Immling ca. 25 km  
Oberaudorf mit beleuchteter Skipiste ca. 24 km  
Steinplatte: Ski auf 2000 m Höhe ca. 38 km  
Chiemgau Thermen Bad Endorf ca. 20 km

Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.3.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25195050 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)