

**3 Zimmer Penthouse de luxe in der Fußgängerzone von  
Bad Reichenhall - Luft, Licht und Freiheit mit Lift,  
Tiefgarage und ca. 53 m<sup>2</sup> Dachterrasse!**



Architektur der Extraklasse

**Objektnummer: 1714/50**

**Eine Immobilie von Immobilienkontor Mag. Theresa-Maria  
Höhener e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Penthouse   |
| <b>Land:</b>                         | Deutschland           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 83435 Bad Reichenhall |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                  |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 143,54 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 49,00        |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.680.000,00 €        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 232,28 €              |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 98,19 €               |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 80,08 €               |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                       |

"Sonstiges" = Kosten Tiefgaragenplatz laut Wirtschaftsplan

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Theresa-Maria Höhener

Immobilienkontor Mag. Theresa-Maria Höhener e.U.  
Wasserfeldstraße 10  
5102 Anthering

T +43 690 100 269 47

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





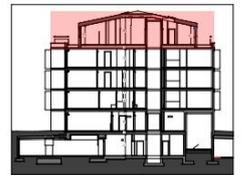
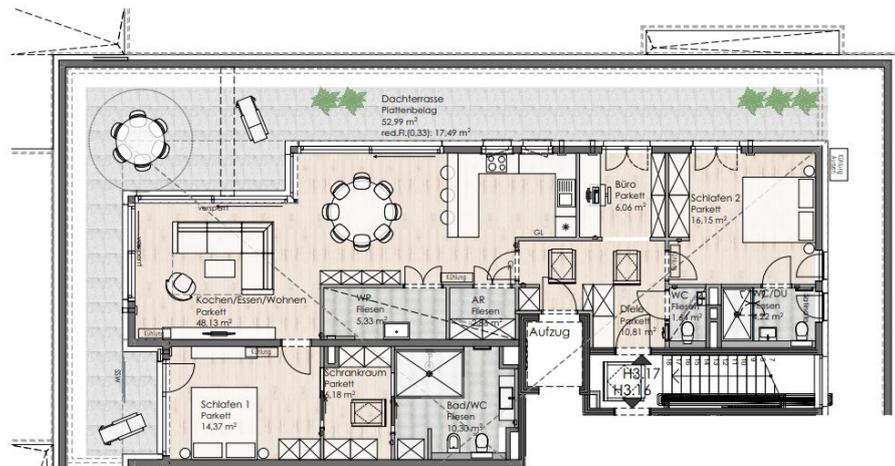


# Dachgeschoss TOP H3.17 SW

Wohnungen Haus 3

Maßstab 1:100  
Verkaufsplan 15.10.2019

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| AR                  | 2,86             |
| Bad/WC              | 10,30            |
| Büro                | 6,06             |
| Diele               | 10,81            |
| Kochen/Essen/Wohnen | 48,13            |
| Schlafen 1          | 14,37            |
| Schlafen 2          | 16,15            |
| Schrankraum         | 6,18             |
| WC                  | 1,64             |
| WC/DU               | 4,22             |
| WR                  | 5,33             |
|                     | <b>126,05 m²</b> |
| Dachterrasse        | 17,49            |
|                     | <b>17,49 m²</b>  |
|                     | <b>143,54 m²</b> |



## Objektbeschreibung

Für Sie ist nur das Beste gut genug? Dann werden Sie hier glücklich sein: exquisites Penthouse an absoluter Premiurlage in der malerischen Stadt Bad Reichenhall!

Diese neuwertige, noch nie bewohnte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 143,54 m<sup>2</sup> Baujahr 2021 bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Wohngefühl, sondern auch atemberaubende Ausblicke, die ihresgleichen suchen. Aufgrund der bereits erfolgten detailverliebten Fertigstellung und edlen Ausstattung müssen Sie hier nicht wie bei anderen Projekten warten und hohen Aufwand in der Finalisierung betreiben, sondern können sofort mit nur einem Koffer einziehen, da auch alle Möbel im Kaufpreis inkludiert sind!

Hier investieren Sie in mehr als nur eine Immobilie: Sie erwerben einen Lebensstil. Die großzügigen Räume dieser Penthouse-Wohnung sind mit Fußbodenheizung, Komfortlüftung und edlem Eichen Parkett ausgestattet, was nicht nur für ein elegantes Ambiente sorgt, sondern auch höchsten Wohnkomfort bietet. Der Masterbedroom und das Wohnesszimmer verfügen über eine Klimaanlage. Die offene Wohnküche ist mit hochwertigen Geräten einschließlich BORA-Abzug bestückt und somit ein wahrer Traum für Freunde des Kochens und geselliger Abende. Hier können Sie Köstlichkeiten zaubern bzw. aufwarten und dabei den herrlichen Ausblick über die Stadt und die umliegenden Berge genießen während Sie in der Küche agieren. Elektrische Raffstores und Dachflächenfenster sowie eine tolle Markise schaffen Beschattung bzw. Privatsphäre und zusätzliche Luftzirkulation, wenn erwünscht.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten, großzügigen Räume mit Rundumausblicken und der Möglichkeit, aus allen Wohnräumen direkt auf die Terrasse zu gelangen. Ein besonderes Highlight sind die maßgefertigten Einbaumöbel, die mit bestem Geschmack maximale Funktionalität in das Penthouse zaubern. Zwei Bäder ermöglichen Privatsphäre für Sie und Ihre Gäste.

Die riesige ca. 53 m<sup>2</sup> West- Südwest-Terrasse lädt dazu ein, die ersten Frühlingstage und später laue Sommerabende mit einem Kaffee, Tee oder Glas Wein auszukosten und den traumhaften Fernblick zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannen und die Sonnenstrahlen des Tages einfangen – ein Ort, an dem Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und ganz für sich oder mit Freunden und Familie einfach entschleunigen und "sein" können.

Ihre Fahrzeuge stehen übrigens sicher verwahrt in der Tiefgarage (XL-Stellplatz mit eigenem versperrbaren Stromanschluss) oder auf dem ebenerdigen überdachten Freistellplatz, wenn es schnell gehen soll. Beide Stellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten. Ein Personenaufzug bringt Sie von der Tiefgarage bequem, diskret und direkt, wie es sich für ein Penthouse "gehört", in Ihre neue Wohlfühloase, die sich in einer absolut zentralen und dennoch ruhigen "Prime" - Lage befindet. Von hier aus können Sie alles Wichtige zu Fuß erreichen, durch die Fußgängerzone bummeln, einkaufen, Ärzte und Apotheken aufsuchen und die Kurstadt mit all

ihren Annehmlichkeiten einfach nur genießen. Die Anbindung an die bestens erreichbaren Städte wie Salzburg (ca. 20 Min. mit dem Auto, ca. 25 min mit dem Bus Nr. 260) oder München (ca. 90 Min. mit dem Auto, 2.15 Std. mit dem Zug, 1.5 Std. ab Freilassing) und die hervorragende Infrastruktur machen Bad Reichenhall zu einem idealen Standort für anspruchsvolle Personen und Kultur- bzw. Naturliebhaber. Auch Geschäftsleute werden hier die Möglichkeiten in der wohl schönsten Kulisse Bayerns schätzen und könnten eines der Zimmer als Home-Office bestens nutzen.

Fernwärme sorgt für eine umweltfreundliche und effiziente Beheizung Ihrer Wohnung, ein großzügiger Keller mit eigenem Strom und Licht sowie ein allgemeiner Fahrradraum ergänzen das Angebot.

Gönnen Sie sich den Luxus, in einem Penthouse zu wohnen, das sowohl durch seine Ausstattung als auch durch seine Lage überzeugt. Diese Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Rückzugsort, der Sie mit jedem Blick auf die beeindruckende Berglandschaft und die charmante Stadt Bad Reichenhall verzaubern wird.

**Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Traum vom perfekten Zuhause könnte schon bald Wirklichkeit werden.**

**Bei Fragen zur Finanzierung stehe ich sehr gerne zur Seite.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.