EXPOSÉ

Wunderschöne Gartenwohnung - Nahe der Therme



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 83043 Bad Aibling
Baujahr: 2023
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 116 m²
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Warmmiete (ca.): 2.140,- €
Aufzug: Personenaufzug
Balkon / Terrasse: ja

Kaltmiete
€ 1.740,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

MOSER Immobilien
An der alten Spinnerei 3 ° 83059 Kolbermoor ° Tel.: 08061 / 33 666 40
Fax: 08061 / 34 666 41 ° mail@moser-immobilien.net ° www.moser-immobilien.net

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Aibling
> 4 Zimmer
> 116 m² Wohnfläche
> Objektnummer: W01



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	83043 Bad Aibling, Hochriesstraße 1
Baujahr	2023
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	116 m²
Kaltmiete	1.740,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.140,- €
Kaution	5.220,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Miete 75,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Baujahr	2023
WBS erforderlich	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
rollstuhlgerecht	nein
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	15.11.2026
Provisionshinweis	Es fällt keine Provision an!! Folgende Unterlagen sind für eine zügige Entscheidungsfindung einzureichen:- Mieterselbstauskunft- Schufa-Bonitätsauskunft- Einkommensnachweise der letzten drei Monate- Mietrückstandsfreiheitsbescheinigung vom Vorvermieter- AusweiskopieBei dem Mietvertrag handelt es sich um einen StaffelmietvertragWir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektbeschreibung:

In das nach Norden schmal zulaufende Grundstück schmiegt sich ein moderner, bedarfsgerechter Neubau mit 13 ansprechenden Wohneinheiten.

Durch die L-förmige Kubatur der Wohnanlage öffnet sich entlang der östlich verlaufenden Hochriesstraße ein begrünter, einladender Vorplatz. Dort befinden sich öffentliche Besucherstellplätze sowie die Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Anlage selbst ist in drei Häuser in Massivbauweise unterteilt und dient als 13-Familienhaus mit zwei Geschossen und Dachgeschoss.

Alle Einheiten sind über einen gemeinschaftlichen Erschließungsturm, welcher Aufzug und umlaufende Treppenläufe beinhaltet sowie mittels Laubengänge in Stahlbeton-Konstruktion erreichbar. Hierbei werden Kommunikationszonen von Innen- und Außenraum geschaffen und es entsteht das Flair einer gemütlichen Wohnanlage.

Eine nahezu geräuschlose wie auch effiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gewährleisten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Somit bietet Ihnen die Wohnanlage AN DER THERME sowohl eine grüne Kurstadtidylle als Rückzugsort sowie auch die Möglichkeit des sozialen Austausches.

Ausstattung:

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Die Wohnung wurde liebevoll und modern ausgestattet und besitzt eine zweiseitig umlaufende Terrasse, wovon ein Teil davon komplett überdacht ist. Einem schönen Abend draußen mit Freunden steht selbst bei schlechtem Wetter nichts entgegen.

- Um Ihre Privatsphäre zu wahren, wurde beim Zugang zur überdachten Terrasse ein Zaun bzw. auch ein Gartentürchen angebracht

- Sie werden stilvolle und moderne Fliesen wie auch einen hochwertigen Parkett vorfinden

- Für die Wohnung stehen zwei Tiefgaragenstellplatz zu je €75,- Miete zur Verfügung

- Da die Wohnung komplett fertiggestellt und bezugsfertig ist, können Sie die Wohnung in voll ausgebauten Zustand besichtigen

Lagebeschreibung:

Bad Aibling, die kleine Kurstadt an der Mangfall und zentral im bayrischen Voralpenland gelegen, bietet eine einmalige Lebensqualität. Schöne Boutiquen, Cafés und kleine Geschäfte vermitteln ein gemütliches, ruhiges, aber trotzdem geschäftiges Flair. Die Nähe zu den heimischen Bergen und die Therme tragen ganz wesentlich zum Bad Aiblinger

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Aibling
> 4 Zimmer
> 116 m² Wohnfläche
> Objektnummer: W01



Freizeitwert bei. Hinzu kommt ein kulturelles Angebot, das sich sehen lassen kann und für alle Altersklassen und Interessen ausgelegt ist. Durch die optimale Verkehrsanbindung sind sowohl die Landeshauptstadt München als auch Rosenheim, Kufstein und der Chiemsee in kürzester Zeit zu erreichen.

Objektbilder:



Luftbild



Garten 1



Garten 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

MOSER Immobilien
An der alten Spinnerei 3 ° 83059 Kolbermoor
Tel.: 08061 / 33 666 40 ° Fax: 08061 / 34 666 41
mail@moser-immobilien.net ° www.moser-immobilien.net

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Aibling
> 4 Zimmer
> 116 m² Wohnfläche
> Objektnummer: W01





Schlafzimmer 3



Überdachte Terrasse 2



Terrasse und Hochbeet



Wohnzimmer Richtung Schlafzimmer



Überdachte Terrasse



Wohnzimmer 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

MOSER Immobilien
An der alten Spinnerei 3 ° 83059 Kolbermoor
Tel.: 08061 / 33 666 40 ° Fax: 08061 / 34 666 41
mail@moser-immobilien.net ° www.moser-immobilien.net

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Aibling
> 4 Zimmer
> 116 m² Wohnfläche
> Objektnummer: W01





Bad 1



Eingangsbereich



Gäste WC 1



Gäste WC 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

MOSER Immobilien
An der alten Spinnerei 3 ° 83059 Kolbermoor
Tel.: 08061 / 33 666 40 ° Fax: 08061 / 34 666 41
mail@moser-immobilien.net ° www.moser-immobilien.net

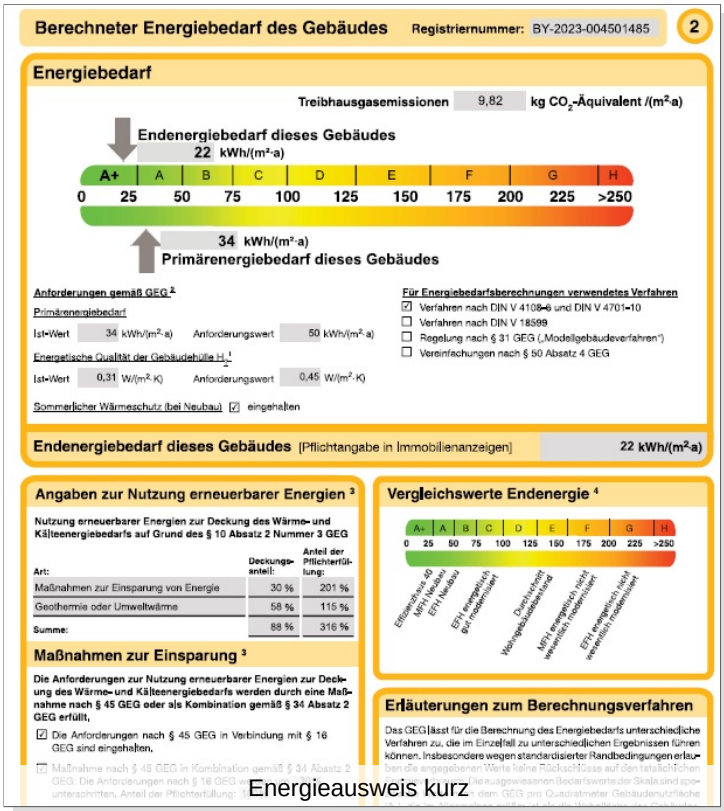
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Aibling
> 4 Zimmer
> 116 m² Wohnfläche
> Objektnummer: W01





Bad 2



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004501485 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,82 kg CO_2-Äquivalent /(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
22 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

34 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]
Primärenergiebedarf
Ist-Wert 34 kWh/(m²·a) Anforderungswert 50 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☑ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☑ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 22 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	30 %	201 %
Geothermie oder Umweltwärme	58 %	115 %
Summe:	88 %	316 %

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt,
☑ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten,
☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG wurden unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung:

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen [illegible] Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifisch dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche

Energieausweis kurz



Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

MOSER Immobilien
An der alten Spinnerei 3 ° 83059 Kolbermoor
Tel.: 08061 / 33 666 40 ° Fax: 08061 / 34 666 41
mail@moser-immobilien.net ° www.moser-immobilien.net

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Aibling
> 4 Zimmer
> 116 m² Wohnfläche
> Objektnummer: W01





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

MOSER Immobilien
An der alten Spinnerei 3 ° 83059 Kolbermoor
Tel.: 08061 / 33 666 40 ° Fax: 08061 / 34 666 41
mail@moser-immobilien.net ° www.moser-immobilien.net

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Aibling
> 4 Zimmer
> 116 m² Wohnfläche
> Objektnummer: W01



Ansprechpartner:

Frau Julia Wehrle

Telefon: 08061 / 34 666 70
E-Mail: mail@moser-hv.de

Firmendaten:

MOSER Immobilien GbR
An der alten Spinnerei 3

83059 Kolbermoor

Telefon: 08061 / 34 666 40
Telefax: 08061 / 34 666 41
E-Mail: mail@moser-immobilien.net
Internet: www.moser-immobilien.net

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Michael Moser

Registergericht:
Landratsamt Rosenheim,
Wittelsbacherstr. 53
83022 Rosenheim

USt-IdNr.: DE224008182

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Rosenheim.

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Landratsamt Rosenheim,
Wittelsbacherstr. 53
83022 Rosenheim (Genehmigung nach §34 GewO).
Telefon: 08031 - 39201

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026