

# Exposé

**Michel Riess**  
Geschäftsführer

RIESS IMMOBILIEN GmbH  
Poststraße 23  
D-83435 Bad Reichenhall

**tel** +49 (0) 86 51.76 71-0  
**mobil** +49 (0) 170.343 16 87

[info@riess-immobilien.com](mailto:info@riess-immobilien.com)

**Zeitlos moderne 3-Zimmer-Villenwohnung  
in absoluter Top-Lage Bad Reichenhalls.**



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Villa im Herzen der Kurstadt Bad Reichenhall, in einer exklusiven Wohnanlage mit nur sieben Einheiten, und verspricht Ruhe und Eleganz in einer vornehmen Wohngegend.

Die privilegierte Lage ermöglicht unzählige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, während gleichzeitig sämtliche Vorzüge der städtischen Infrastruktur genossen werden können.

Die Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss, hellen und freundlichen Räumen sowie einer erstklassigen Ausstattung.

Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und verfügt über hochwertige Schreinereinbauschränke, die reichlich Stauraum bieten.

Beim Betreten der Wohnung im 2. Obergeschoss wird sofort die Helligkeit und das angenehme Gefühl spürbar. Ein bodentiefes Fenster lässt das Sonnenlicht herein und erhellt den Raum.

Rechterhand befindet sich ein geräumiges und ruhiges Schlafzimmer mit Westbalkon und Blick auf den Hochstaufen. Nebenan liegt ein Arbeitszimmer oder Gästezimmer.



## Objektbeschreibung

Das Badezimmer erhält durch ein großes Fenster zum Eingangsbereich Tageslicht und ist mit einer Badewanne, bodengleicher Dusche, einem stilvollen Waschtisch und WC ausgestattet. Es bietet zudem ausreichend Platz und Komfort. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.



Das Wohnzimmer mit Essbereich ist großzügig und bietet Zugang zum Südbalkon mit Blick ins Grüne, ideal für gemütliche Stunden.

Die Küche ist durch eine Schiebetür vom Wohnzimmer getrennt, aber auch vom Flur aus erreichbar. Sie präsentiert sich in modernem Weiß und ist mit allen Annehmlichkeiten ausgestattet.

Dank eines Fensters ist die Küche schön hell und freundlich, ideal für kulinarische Kreationen.



Die Wohnung bietet zusätzliche Staufläche im zugehörigen Keller. Des Weiteren ist ein Tiefgaragenstellplatz für Ihr Auto reserviert, was nicht nur Bequemlichkeit, sondern auch Sicherheit bietet.



## Zahlen & Daten – kurz & knapp

- 3-Zimmer-Villenwohnung in absoluter Top-Lage
- Wohnfläche: ca. 121,27 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2010
- Wohngeld
- Energiebedarf: 103 kWh (m<sup>2</sup>\*a) Gas 2010
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Provision: 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
- Verfügbar ab September 2024



## 2. Obergeschoß

