

Frei ab 1.6.2026 - Wohnen nahe Tüttensee mit Blick ins Achenthal



83355 Grabenstätt, Deutschland

Daten im Überblick

ext. Objekt-Nr.	515	Keller	ja
Version vom	V20042026	Fenster	Kunststoff ISO 2-fach
Objektart	Wohnung	Bodenbeläge	Holzböden, Keramik
Objekttyp	Dachgeschoss	Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 104 m ²	Baujahr	1997
Anzahl Zimmer	4	Zustand	Gepflegt
Anzahl Badezimmer	1	wesentlicher Energieträger	Öl
Anzahl sep. WC	1	Verfügbar ab (Text)	1.6.2026
Anzahl Balkone	3	Vermietet	Ja
Befuerung	Öl	Kinderfreundlich	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung	Als Ferien	Ja
Etagenzahl	2	Dist. Kindergarten (km)	2,28 km
Unterkellert	Ja	Dist. Grundschule (km)	2,46 km
Bauweise	Massiv	Dist. Realschule (km)	5,40 km
Ausstattungsqualität	Gehoben	Dist. Gymnasium (km)	5,71 km
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage	Dist. Autobahn (km)	3,15 km

Balkon	Ja	Kaufpreis	578.000,00 €
Gäste WC	Ja	Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Moebliert	Teil	Nebenkosten	300
Kamin	Ja		

Beschreibung

In ruhiger und naturnaher Wohnlage präsentiert sich diese gepflegte Wohnung in einem Zweifamilienhaus mit wunderschönem Blick in das idyllische Aachental. Die Umgebung vereint ein hohes Maß an Privatsphäre mit der besonderen Lebensqualität der Voralpenregion im Chiemgau.

Die Kreisstadt Traunstein ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Chiemsee – eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Bayerns. Über die nahegelegene Autobahn A8 besteht zudem eine schnelle Anbindung in Richtung München und Salzburg.

Ein echtes Plus dieser Lage ist der nur etwa zehn Gehminuten entfernte Tüttensee mit seinem beliebten Seebad – ein idyllischer Badesee direkt vor der Haustür, der insbesondere in den Sommermonaten einen außergewöhnlichen Freizeitwert bietet.

Ein Highlight der Wohnung sind die drei Balkone, die unterschiedliche Perspektiven auf die umliegende Natur eröffnen. Hier lassen sich sonnige Stunden ebenso genießen wie der freie Blick über die reizvolle

Landschaft des Aachentals.

Für ein besonders angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, die in den Wohnräumen eine gleichmäßig behagliche Wärme gewährleistet. Ergänzt wird sie durch einen Kaminofen, der in der kühleren Jahreszeit zusätzliche Wärme spendet und eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Die Räume überzeugen zudem durch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Mehrere Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen das offene Wohngefühl.

Das Badezimmer bietet zusätzlichen Komfort durch einen beheizbaren Handtuchhalter, der den Alltag angenehm ergänzt.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage sowie zwei Außenstellplätze, die komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus bieten.

Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt und trägt zu einer effizienten Energienutzung bei.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus natur-

naher Wohnlage, hoher Lebensqualität und zeitgemäßem Wohnkomfort – mit dem seltenen Vorzug, einen idyllischen Badensee fußläufig erreichen zu können.

Die Wohnung eignet sich zur Eigennutzung, als Zweitwohnsitz oder auch als Ferienwohnung.

Lage

Grabenstätt liegt am Südostufer des Chiemsees, eingebettet in eine einzigartige Landschaft vor den Chiemgauer Bergen und ist dabei über die Autobahn A8 München–Salzburg (Ausfahrt Grabenstätt) bequem erreichbar, ca. 100 km von München entfernt. Salzburg liegt lediglich 38 km westlich.

Natur & Freizeit

Das rund 1.250 Hektar große Naturschutzgebiet Grabenstätter Moos mit seinen Auwäldern, Streuwiesen und dem naturbelassenen Mündungsdelta der Tiroler Achen bietet Wanderern, Radfahrern und Naturliebhabern ein echtes Paradies. Nur wenige Gehminuten vom Orts-

kern entfernt lädt das Strandbad Tüttensee zum Baden ein ein naturbelassener Badensee inmitten der Voralpenlandschaft, der besonders in den Sommermonaten zum idyllischen Treffpunkt für Familien und Erholungssuchende wird. Der Chiemsee selbst erfüllt alle Wünsche von Anglern und Wassersportlern ob Segeln, Surfen, Rudern oder Tauchen. Mit der Chiemsee-Schiffahrt sind die Inseln Herrenchiemsee und Frauenchiemsee mit dem Schloss König Ludwigs II. und dem Benediktinerinnenkloster schnell erreichbar.

Sommer und Winter

Langlaufloipen werden bei ausreichend Schnee direkt in Erlstätt und Grabenstätt gespurt, Rodelbahnen und Skigebiete in nächster Nähe stehen für den Wintersport zur Verfügung. Bekannte Skigebiete wie die Steinplatte, St. Johann oder Lofer sind zwischen 30 und 60 Minuten erreichbar.

Flugplätze vor Ort

Unmittelbar am nördlichen Ortsrand befindet sich der Sonderlandeplatz Grabenstätt (ICAO: EDJG), zugelassen für Flugzeuge, Motorsegler und Ultraleichtflugzeuge. In der näheren Umgebung liegt zudem der Segel-

flughafen Unterwössen, der als einer der bekanntesten Segelflugstandorte der Alpen gilt und mit seinem Streckennetz in die Alpenregion auch erfahrene Piloten aus ganz Europa anzieht. Der internationale Flughafen Salzburg ist ca. 43 km entfernt.

Ausstattung Beschreibung

- Fussbodenheizung
- beheizbarer Handtuchhalter
- Zusätzlicher Kaminofen
- Solar für Warmwasserunterstützung
- Holz- und Keramikböden
- Fenster in Kunststoffrahmen ISO 2-fach
- 3 Balkone
- Fernblick ins Aachtal
- Kellerraum mit Fussbodenheizung
- kleiner Speicher
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- 2 PKW-Stellplätze im Freien
- Einbauküche
- Sichtdachstuhl

- Helle und freundliche Räume

Sonstige Angaben

Der Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die Ausstattungsbeispiele und dargestellten Möbel im Grundriss sind beispielhaft dargestellt und spiegeln nicht generell die derzeitige Möblierung wieder noch sind diese Bestandteil des Vertrages.

Alle Informationen stammen vom Eigentümer, der Bauakte und den zuständigen Behörden.

Energieausweis in Vorbereitung.

Bildergalerie



Seebad Tüttensee



Wohnzimmer. 1-1.jpeg



Kaminofen



Einbauküche



Tageslicht-Bad



Flur

Bildergalerie



Zimmer 2 mit Balkon



Küche 1-1



Küche 1-2



Wohnzimmer 1-3



Wohnzimmer 1-2



Bad 1-2

Bildergalerie



Dachflächenfenster

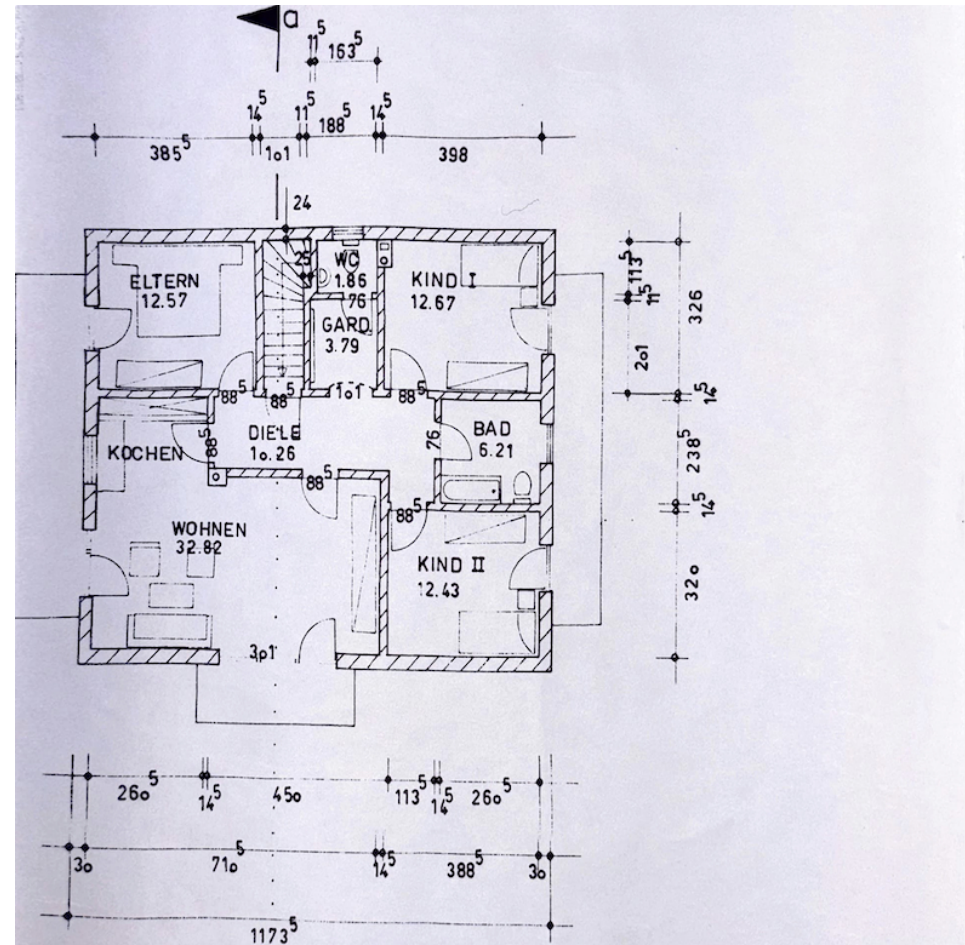


Zimmer mit Balkon



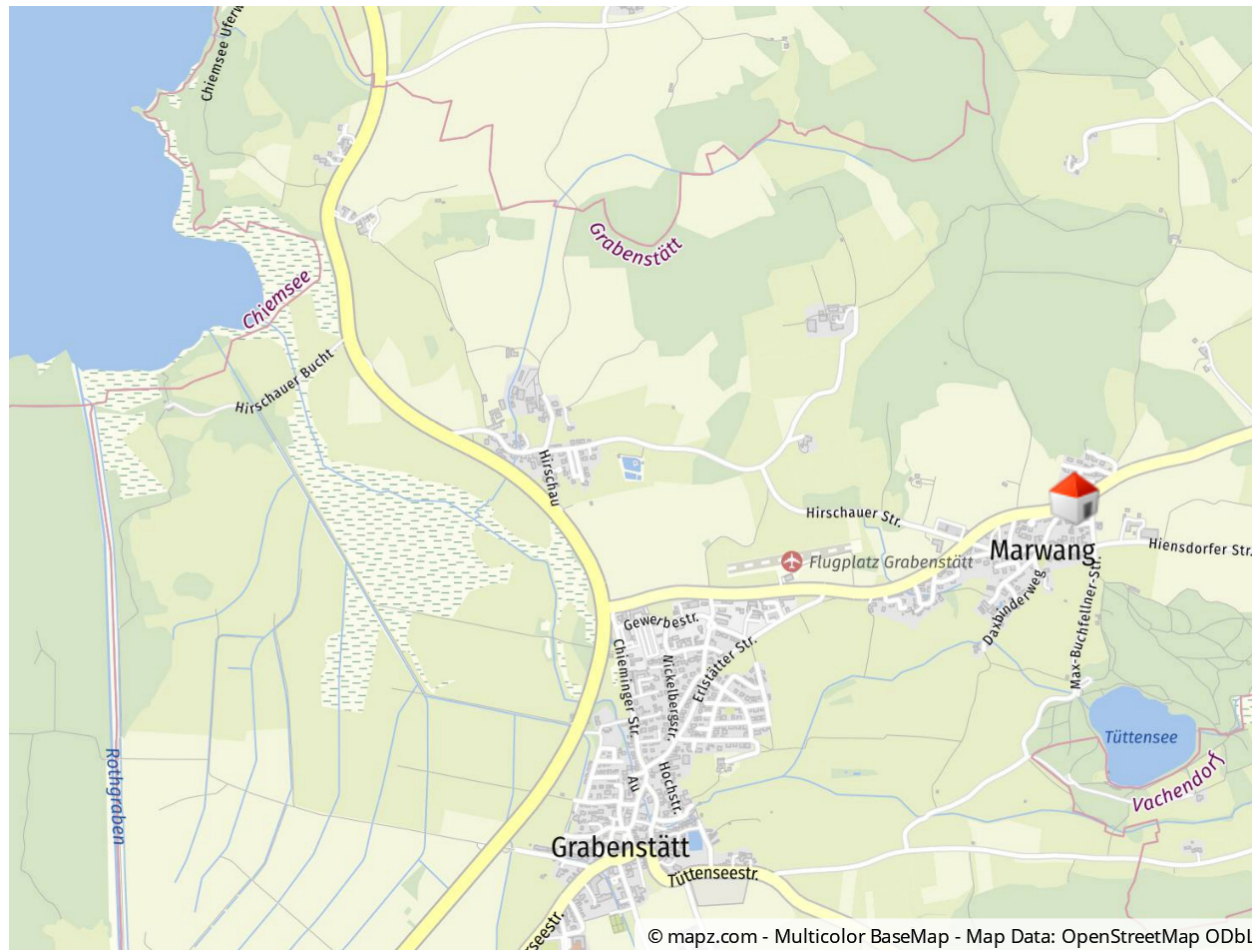
Zugang Treppe

Grundriss



Grundriss OG

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Fred Wondra

Mobil: 0178 14 59 756

E-Mail: fred.wondra@immo-kreativ.bayern

Web: www.immo-kreativ.bayern

Alle Objektangaben beruhen auf Informationen des Verkäufers oder den zuständigen Behörden. Die Firma Immo Kreativ Südbayern übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn- / Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.