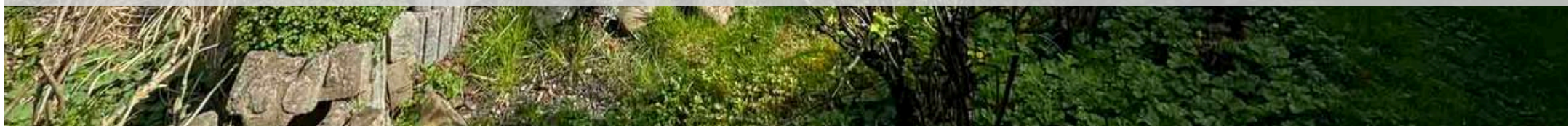




**DAHEIM IN Aying - IN 20 MINUTEN IN MÜNCHEN**



## LIEBLINGSHAUS

Immobilien sind mehr als nur vier Wände mit einem Dach darauf. Immobilien sind Lebensräume. Lebensräume. Sie erzählen Geschichten von den Menschen, die hier leben. Eine Wohnung oder ein Haus kaufen heißt auch: ein neues Zuhause schaffen... eine neue Geschichte beginnen. Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sie können sich auch in unserer speziell produzierten „360-Grad-Tour“ weitere Eindrücke vom Innenleben dieser Immobilie mit einer bequemen Von-Daheim-Besichtigung machen. Scannen Sie hierfür den QR-Code auf dieser Seite. Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten auch persönlich. Dann beantworten wir Ihnen nicht nur alle Ihre Fragen, sondern haben auch Ideen und Vorschläge, wie diese Immobilie auf Ihre ganz persönlichen Wünsche und Bedürfnisse angepasst werden kann. Wir wollen, dass hier eine gute Geschichte für Sie beginnt!

Ihre Beatrix Ruthardt & Susanne Erhartt



Das sind  
die Fakten  
DIE ÜBERSICHT

## DAS SCHLÜSSELBRETT

Immobilientyp	freistehendes Wohnhaus
Bauweise	Massive Ziegelbauweise mit Satteldach
Beste Wohnlage	85653 Aying, Am Bahnhof 2
Baujahr	1985
Grundstück	858 m <sup>2</sup>
Größe	rund 215 m <sup>2</sup>
Zusatz	Ausgebauter Keller, rund 116 m <sup>2</sup>
Wellness	3 Badezimmer
Sonne	südwestlicher Garten mit Terrasse
Heizung	Gasheizung, von 2015, PV-Anlage + Solarkollektoren
Zusatzheizung	Kachelofen und offener Kamin
Parken	Doppelgarage + 4 Stellplätze im Freien
Einzug	nach Vereinbarung
Ambiente	extravagant mit außergewöhnlichen Details
Energieausweis	Energieeffizienzklasse C
Kaufpreis	1.590.000 Euro
Käuferprovision	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.
Ansprechbar für Sie	Beatrix Ruthardt, +43 (0)664 511 80 89
Mail	info@daheim-in-salzburg.at



# Herzlich Willkommen

IN AYING - BAYERN

„*Was mich hier begeistert: Die wunderbare Lage - ganz nah zur Stadt und doch mit der entsprechenden Ruhe für ein schönes Daheimsein!*“



## PANORAMALAGE

Aying, ein malerisches Dorf in Bayern, ist eine begehrte Wohngegend, die den perfekten Mix aus ländlichem Charme und moderner Annehmlichkeit bietet. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des bayerischen Voralpenlandes, besticht Aying durch seine idyllische Lage und ist dennoch nur eine kurze Fahrt von der pulsierenden Metropole München entfernt.

Aying liegt etwa 25 Kilometer südöstlich von München entfernt. Die Entfernung kann je nach genauer Lage innerhalb von Aying und dem Startpunkt in München leicht variieren, aber dieser Wert gibt einen guten allgemeinen Eindruck von der Distanz zwischen den beiden Orten.

Die Gemeinde Aying bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und ist ein Paradies für Naturliebhaber. Umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und malerischen Seen, lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Die unberührte Natur und die frische Luft bieten eine willkommene Abwechslung zum hektischen Stadtleben. Die Infrastruktur in Aying ist gut ausgebaut und bietet alles, was für ein komfortables Leben erforderlich ist.

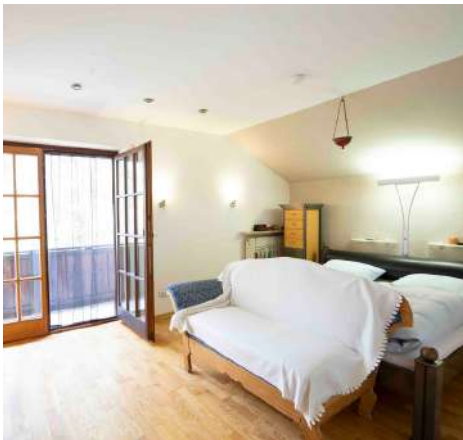
Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind bequem zu erreichen, was Aying zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Darüber hinaus ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gut entwickelt, was Pendeln in die nahe gelegenen Städte erleichtert. In 20 Minuten erreichen Sie mit der S-Bahn die Innenstadt von München.

Dank der stabilen Immobilienwerte und der hohen Lebensqualität ist Aying eine erstklassige Investitionsmöglichkeit für Immobilienkäufer.

Das Objekt befindet sich in der Nähe der S-Bahn-Station. Dennoch möchten wir Sie beruhigen: Die jetzigen Eigentümer haben vor ihrem Kauf einen gesamten Tag vor Ort verbracht, um mögliche Lärmbelästigungen zu testen. Sie konnten keinerlei störende Geräusche feststellen und haben sich aus diesem Grund für das Haus entschieden. Auch nach über 30 Jahren empfinden sie die Nähe zur S-Bahn als absolut unproblematisch.

Wir empfehlen Ihnen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild zu machen – die Geräuschkulisse ist weitaus geringer, als es die Lage vermuten lässt.



# DIE AUSSTATTUNG

## GEBÄUDE - WOHNHAUS

- massive Ziegelbauweise
- Holzriegelbau mit Vollisolierung
- Satteldach mit roten Tonziegeln
- 16 cm Isolierung

## 2 ETAGEN

- Erdgeschoss mit Zugang zur großen Terrasse
- Naturschwimmteich 12 x 5 Meter mit Flusststeinen gemauert
- extravaganter Eingangsbereich
- großzügiger Wohnbereich im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit Sichtdachstuhl
- jeder Schlafrum mit Bad und WC
- Galerie
- Einliegerwohnung

## HEIZUNG

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Kaminanschluss im Erd- und Obergeschoss

## FENSTER

- Kunststofffenster 3-fach verglast
- teilweise mit bodentiefen Fenstern

## SONSTIGES

- Carport für 3 Autos, Frestellplätze
- kleine Werkstatt

# Das ist die Immobilie

## GUTE ENTSCHEIDUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Aying – einem wahren Schmuckstück, das Komfort mit Funktionalität verbindet.

Bereits die Einfahrt mit elektrischem Tor offenbart den großzügigen Charakter dieser Immobilie: Der gepflasterte Hof bietet ausreichend Platz für vier Fahrzeuge - darunter auch ein Wohnmobil, während der Zugang zur Doppelgarage, die zu einer Werkstatt und weiteren Lagerräumen führt, das praktische Element unterstreicht.

Der einladende Eingangsbereich mit Vorraum führt über die Treppe in ein Apartment im ersten Stock und öffnet sich im Erdgeschoss zum großzügigen Wohnbereich mit Kachelofen, der nicht nur für Wärme, sondern auch für eine umweltfreundliche Energiequelle steht. Dieser traditionelle Ofen sorgt für eine gleichmäßige und lang anhaltende Wärmeabgabe und bietet durch die Verbrennung von Holz eine nahezu CO<sub>2</sub>-neutrale Heizalternative.

Im Erdgeschoss erleben Sie eine Atmosphäre, die ideal für Unterhaltung und Entspannung ist. Die bodentiefen Fenster nach Süden und Westen garantieren eine herrliche Aussicht und erlauben einen nahtlosen Übergang zum liebevoll angelegten Garten.

Die Küche im Landhausstil neben dem Esszimmer ist perfekt für gesellige Mahlzeiten, während der angrenzende Wintergarten einen

friedvollen Blick auf die Terrasse und den Garten wirft.

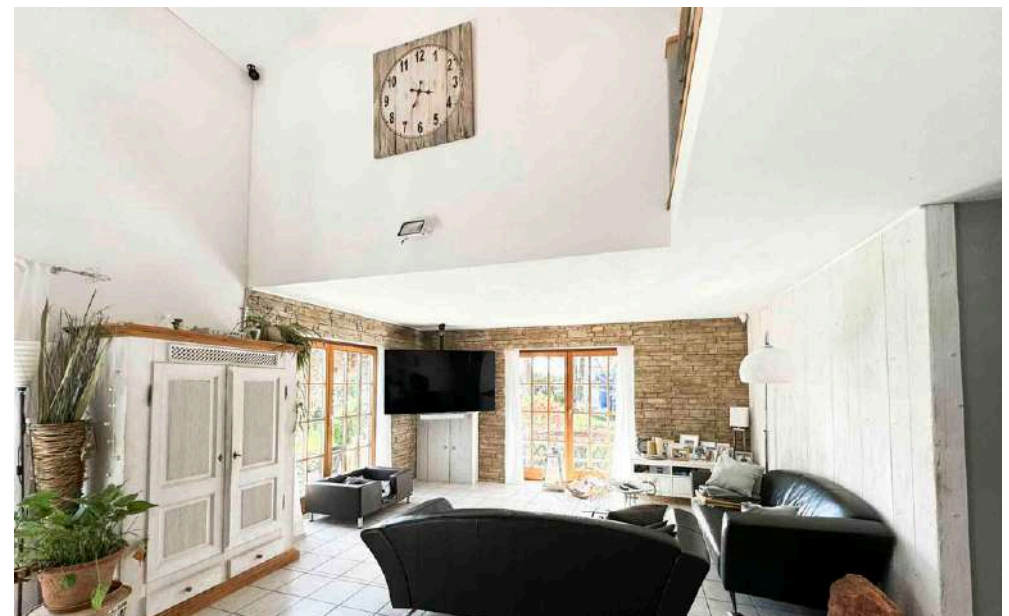
Eine elegante Holzterrasse führt vom Wohnraum ins Obergeschoss, wo sich die Schlafräume befinden. Jedes Schlafzimmer verspricht durch Parkettböden, elektrische Jalousien und Balkonzugänge ein luxuriöses Wohngefühl.

Das großzügige Elternschlafzimmer bietet besonders am Morgen eine herrliche Sicht und direkten Zugang zum Balkon. Zwei begehbare Schränke sorgen für ausreichend Stauraum.

Ein besonderes Merkmal ist das zusätzliche Apartment, das Privatsphäre und Komfort für Gäste oder als Rückzugsort bietet. Es ist sowohl vom Vorraum im Erdgeschoss, als auch über das Obergeschoss zugänglich und umfasst ein eigenes Bad.

Das Untergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: von einem Praxisraum über eine Sauna bis hin zu einem Technikraum mit Waschküche. Es enthält auch eine separate kleine Wohnung mit Küche, Bad und Schlafraum.

Das gesamte Haus ist mit einem modernen Sicherheitssystem ausgestattet, inklusive Videoüberwachung und Alarmierung, die Ihnen und Ihrer Familie Sicherheit und Ruhe bieten.



GROSSZÜGIGER WOHNRAUM



Zudem ist die Immobilie mit einer energieeffizienten Photovoltaikanlage versehen, die zur Reduzierung der Betriebskosten beiträgt.

Der Garten umfasst eine gepflegte Rasenfläche, dekorative Beete und einen großzügigen Terrasse, ideal für sommerliche Gartenpartys oder als ruhiger Leseplatz im Freien.

Der Wintergarten bietet eine Oase der Ruhe und ist der perfekte Ort für Entspannung, unabhängig von der Jahreszeit. Umgeben von Glasflächen, genießen Sie den uneingeschränkten Blick auf den Garten, während Sie geschützt vor Wind und Wetter sind. Dieser Raum ist ideal, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder ihn mit einem guten Buch ausklingen zu lassen.

Die Lage in Aying ist nicht nur wegen ihrer natürlichen Schönheit, sondern auch aufgrund der ausgezeichneten Anbindung an die Stadt München und die nähere Umgebung attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und kulturelle Angebote sind schnell erreichbar und bieten alles für den täglichen Bedarf sowie für eine hohe Lebensqualität.

Erleben Sie dieses außergewöhnliche Objekt in Aying, das nicht nur durch seine Bauweise, sondern auch durch seine durchdachte Gestaltung überzeugt. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem exklusiven Zuhause begeistern.

Wohlfühlen im zweiten Schlafzimmer, das auf der westlichen Seite des Hauses liegt und ein

helles und einladendes Ambiente bietet. Dieser Raum ist durch ein zusätzliches Dachfenster mit noch mehr natürlichem Licht durchflutet, das den Raum erhellt und eine warme Atmosphäre schafft. Der Ausgang auf den Balkon bietet die Möglichkeit, den Blick auf den liebevoll angelegten Garten zu genießen.

Ob als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice - dieses Schlafzimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wird schnell zu einem beliebten Rückzugsort in Ihrem Zuhause.

Ein zusätzliches Apartment im Haus, eine wahre Oase der Privatsphäre und des Komforts! Dieses Apartment, vom Vorraum im Erdgeschoss aus begehbar und durch eine Tür mit dem Obergeschoss verbunden, bietet Ihrer Familie oder Ihren Gästen eine unabhängige Wohnmöglichkeit. Das private Bad und WC sorgen für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit, während der Zugang zum Obergeschoss eine nahtlose Integration in den Rest des Hauses ermöglicht. Die Möglichkeit, einen eigenen Bereich zu haben, der von den anderen Räumen im Haus abgetrennt ist und trotzdem Zugang zu den Räumlichkeiten im Obergeschoss hat, bietet Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an Ihre individuellen Bedürfnisse.

Das Haus bietet im Obergeschoss auch ein großes Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Bidet, das mit hochwertigen Fliesen und großen Fenster ausgestattet ist, um eine entspannende und luxuriöse Erfahrung zu bieten.

Das Untergeschoss, liebevoll als Wohnkeller

gestaltet und beheizt, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, darunter derzeit einen Praxisraum, eine Sauna, einen Technikraum mit Waschküche. Hier befinden sich nicht nur die üblichen Annehmlichkeiten, sondern auch eine kleine separate Wohnung mit Küche, Bad und extra WC sowie einen Schlafraum.

Was diesen Wohnkeller besonders macht, sind die großen Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und dafür sorgen, dass man sich nicht wie in einem typischen Keller fühlt. Stattdessen strahlen diese Räume Helligkeit und Wärme aus, was sie zu einem gemütlichen Rückzugsort für Gäste, Familienmitglieder oder als zusätzlichen Wohnraum machen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Aying, wo Luxus, Komfort und Funktionalität Hand in Hand gehen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Anwesen verzaubern!



Über diesen QR-Code gelangen Sie zum 360-Grad-Rundgang. Öffnen Sie die Kamera-App auf Ihrem Handy, richten Sie die Kamera auf den QR-Code. Es erscheint automatisch ein Hinweis - Tippen Sie darauf um den Code zu scannen und den Inhalt zu öffnen!





# INNENAUSSTATTUNG

## BÖDEN

- Natursteinböden im gesamten Haus

## BADEZIMMER

- Bad im Erdgeschoss mit Tageslicht
- freistehende Badewanne
- barrierefreie Glasdusche
- Waschtische
- extravagante Bäder im Obergeschoss

## KÜCHE

- offene Einbauküche mit Kochinsel im Erdgeschoss
- Sparherd mit Holz beheizbar
- Marken-Elektrogeräte
- stilvolle, hochwertige Einbauküche im Obergeschoss

## HAUSTÜRE

- Eiche massiv mit Teilverglasung
- antik

## INNENTÜREN

- Weiß - Vollholz

## TECHNIKRAUM

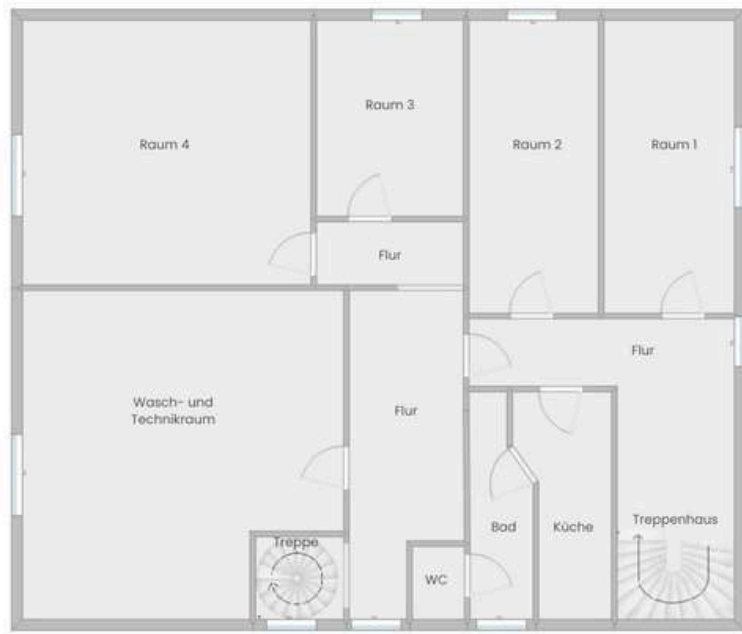
- mit kleiner Werkstatt und Waschmaschinenanschluss





# GRUNDRISSSE

Hier zeigen wir Ihnen die Grundrisse dieser Immobilie. Auf einem 858 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich das Wohnhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 215 m<sup>2</sup> zuzüglich eines ausgebauten Kellers mit einer Gesamtfläche von 116,92 m<sup>2</sup>.



## KELLER

Gesamtfläche: 116,92 m<sup>2</sup>

## ERDGESCHOSS

Wohnfläche: 116,92 m<sup>2</sup>

Terrasse: 28,84 m<sup>2</sup>

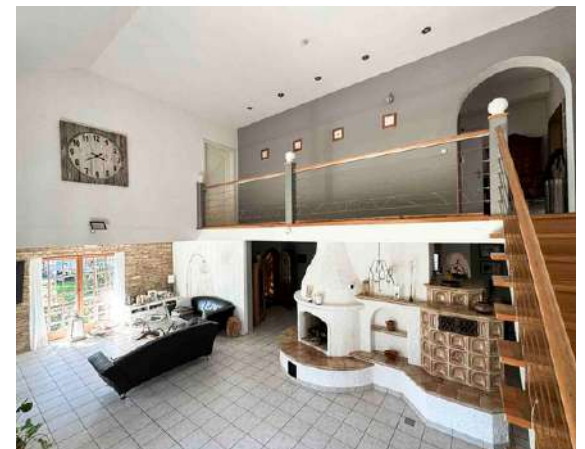
Doppel-Garage: 45,68 m<sup>2</sup>

Grundfläche: ca. 858 m<sup>2</sup>





OBERGESCHOSS  
Wohnfläche: 96,90 m<sup>2</sup>  
2 Balkone  
Galerie



# Das sind Ihre IMMOBILIENEXPERTEN

Wir sind Beatrix Ruthardt und Susanne Erhardt - nicht nur Geschäftspartner, sondern auch Mutter und Tochter.

Spezialisiert sind wir auf private und gewerbliche Immobilien in Stadt und Land Salzburg, Tirol, Oberösterreich und Bayern. Unsere Kunden erhalten von uns professionelle und fortschrittliche Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft.

Die Ansprüche und Bedürfnisse unserer privaten und gewerblichen Kunden haben für uns oberste Priorität. Wir begegnen unseren Kunden kompetent, fair und freundlich. Durch unsere fachkundigen und effektiven Strategien, erreichen wir schnell und zuverlässig unser gemeinsames Ziel: die schnelle und sichere Vermarktung und Vermittlung der Immobilie.

Seit der Gründung unseres Immobilienbüros, konnten wir zahlreiche Käufer und Verkäufer erfolgreich zusammenbringen.

Wir freuen uns Ihr kompetenter, zuverlässiger und professioneller Ansprechpartner in Immobilienangelegenheiten zu sein.



BEATRIX RUTHARDT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Aufgabengebiet:**

konzessionierte Immobilientreuhänderin,  
Verkauf und Vermittlung von Immobilien,  
Wertermittlung von Immobilien

+43 (0)664 511 80 89  
trixi@daheim-in-salzburg.at



SUSANNE ERHARTT

DIPL. IMMOBILIENMAKLERIN

**Aufgabengebiet:**

Immobilienvermarktung und -vermittlung,  
Immobilienfotografie, Webdesign, Social  
Media und Online Kommunikation

+43 (0)660 26 38 004  
susi@daheim-in-salzburg.at