

# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



Berta-Morena -Weg 11

83700 Rottach-Egern

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 6.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 162390572  
Objekt-Nr.: Rottach\_Egern



SCHWABINGER IMMOBILIEN

Herr Axel M. Wolf

E-Mail: [axel.wolf@schwabinger-immobilien.de](mailto:axel.wolf@schwabinger-immobilien.de)

Web: <http://www.schwabinger-immobilien.de>

Haustyp: Doppelhaushälfte  
Grundstücksfläche ca.: 550,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 4  
Badezimmer: 2  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Objektzustand: Erstbezug  
Baujahr: 2025  
Qualität der Ausstattung: Luxus  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Fußbodenheizung  
Wesentliche Energieträger: Strom  
Endenergieverbrauch: 44,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: A  
Baujahr laut Energieausweis: 2025  
Bezugsfrei ab: 1.12.2025  
Haustiere: Nach Vereinbarung  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Nebenkosten: 200,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten Nein enthalten:

Kaution oder 3 Netto / - Kaltmonatsmieten  
Genossenschaftsanteile:

# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



## Berta-Morena -Weg 11

83700 Rottach-Egern

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	175,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	6.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

In dieser luxuriösen und architektonisch durchdacht geplanten Doppelhaushälfte werden Sie sich sofort zu Hause fühlen.

Die massive Holzständerbauweise sorgt für ein unvergleichlich behagliches Raumklima und eine natürliche Wohnatmosphäre.

Die Fassade des Obergeschosses ist stilvoll mit Lärchenholz verschalt – ein optisches Highlight mit alpinem Charme.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit über 50 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von 2,63 m.

Ein offener Kamin schafft hier eine warme, gemütliche Atmosphäre.

Die Anschlüsse für eine offene Küche sind bereits vorbereitet; zusätzlich steht eine praktische Vorratskammer zur Verfügung.

Der Eingangsbereich ist durch eine elegante, mattschwarz gerahmte Glas-Lofttür vom Wohnraum getrennt.

Ein stilvolles Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein großer Südbalkon mit herrlichem Bergblick sowie ein luxuriöses Badezimmer mit frei stehender Wanne, großzügiger Walk-in-Dusche, WC-Nische, Doppelwaschbecken und einem in die Wand eingelassenen Spiegelschrank.

Die offene Giebelkonstruktion sorgt hier für ein außergewöhnliches Raumgefühl – mit einer beeindruckenden Höhe von bis zu 4,45 m.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Wohnkomfort: ein Wellnessraum mit Starkstromanschluss für eine Sauna, Dusche und Waschbecken, ein Gästezimmer mit hochwertigem Parkettboden, ein Weinkeller sowie der Hauswirtschafts- und Heizungsraum mit Podest für Waschmaschine und Trockner. Auch hier überzeugt die Raumhöhe mit 2,52 m.

Eine großzügige Doppelgarage mit ca. 50 m<sup>2</sup>, Sektionaltor aus Lärchenholz und Fernbedienung komplettiert dieses exklusive Angebot.

## Ausstattung:

- Edle Eichenholzdielen (im EG im klassischen Fischgrätmuster, in den oberen Etagen und im KG jeweils im Schiffsdeckenverband)
- Großformatige Terrassenplatten aus Travertin-Kalkstein
- Außergewöhnliche Raumhöhen und ein offener Kamin
- 3-fach verglaste Holzfenster

• Fußbodenheizung im gesamten Haus, betrieben über eine energieeffiziente Luftwärmepumpe

• LAN-Verkabelung in allen Räumen

• Leerohre für eine PV-Anlage sowie Vorbereitung für einen Wall-Charger in der Garage

• Zufahrt in stilvollem, historischem Kopfsteinpflaster

## Lage:

Rottach-Egern – einer der begehrtesten Orte am Tegernsee – vereint bayerische Tradition mit modernem Lifestyle. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Natürlichkeit der Alpenlandschaft und gleichzeitig ein Umfeld mit erstklassiger Gastronomie, exklusiven Boutiquen und einem reichen Kultur- und Freizeitangebot, nicht zuletzt auch den traditionellen Waldfesten der heimischen Trachtenvereine.

Der See mit seiner malerischen Promenade, zahlreichen Wassersportmöglichkeiten und Cafés ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse mit nur 5 Anliegern in exklusiver Wohnlage – mit atemberaubendem Bergblick und fußläufiger Nähe zum See und Ortszentrum (jeweils ca. 5 Minuten).

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Wandern, Skifahren, Golfen oder entspannte Spaziergänge inmitten unberührter Natur. Eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichem Nahverkehr ist ebenfalls vorhanden.

## Sonstiges:

Diese stilvolle Doppelhaushälfte in Rottach-Egern bietet ein perfektes Zusammenspiel aus Design, Komfort und Lage. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf gehobenes Wohnen, Nachhaltigkeit und alpinen Charme legen – eingebettet in eine der schönsten Regionen Bayerns. Ein echtes Juwel am Tegernsee – für höchste Ansprüche.

Bei Interesse an einer Besichtigung vor Ort schicken uns bitte eine E-Mail oder rufen an: Tel.: 0172 85 83 584

# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



Berta-Morena -Weg 11

83700 Rottach-Egern

Zimmer: 5,00

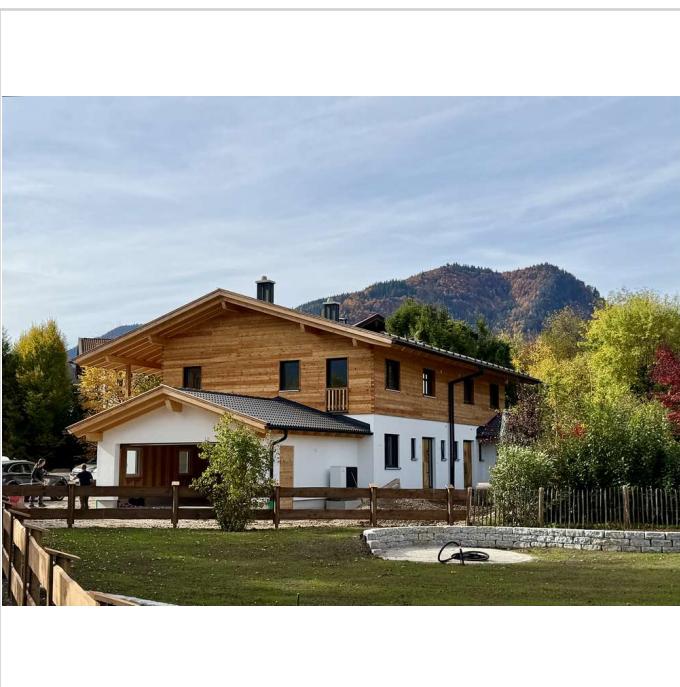
Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:

5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete:

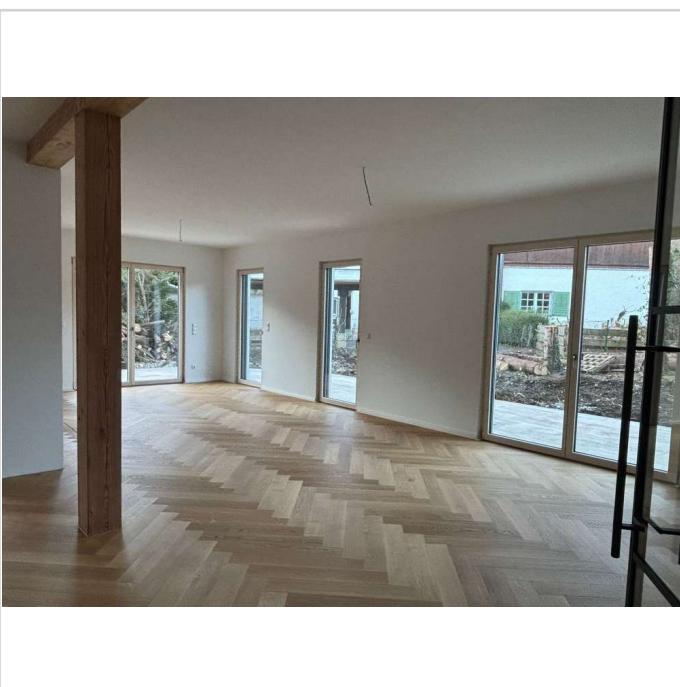
6.000,00 EUR



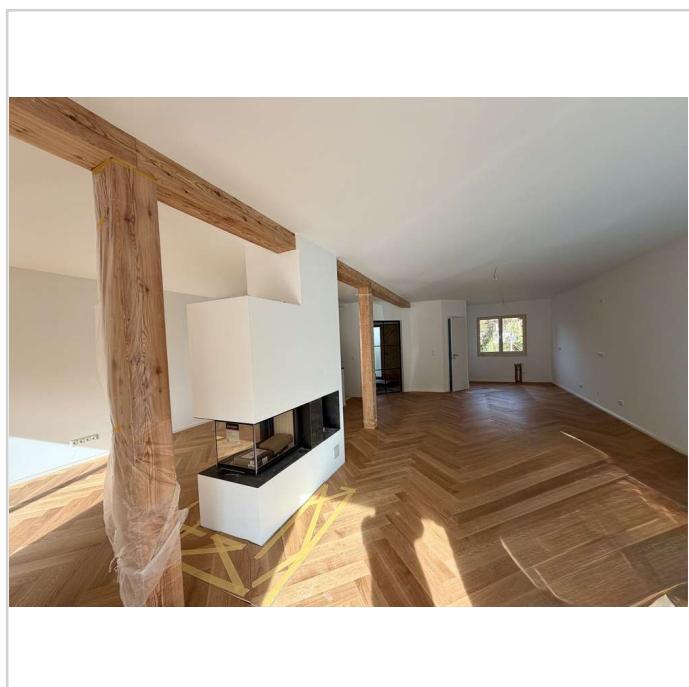
Hausansicht



Eingang



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



**Berta-Morena -Weg 11**

83700 Rottach-Egern

Zimmer: 5,00

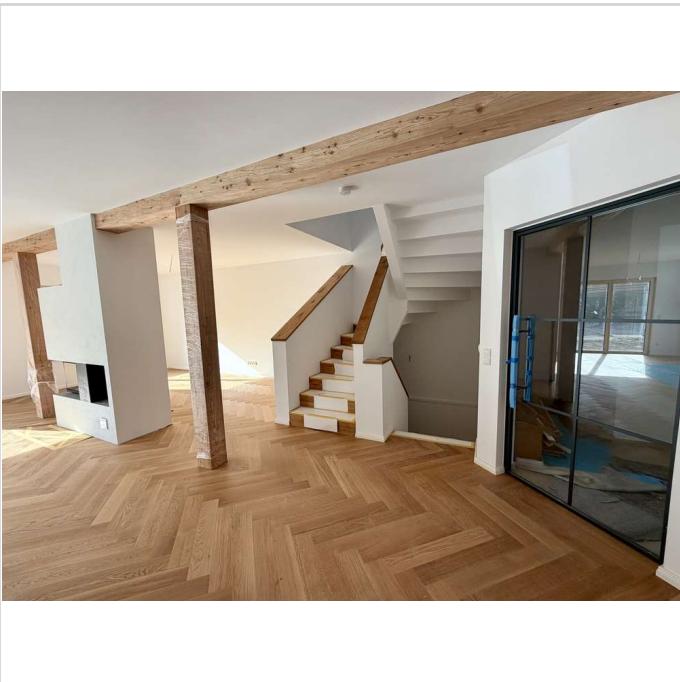
Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:

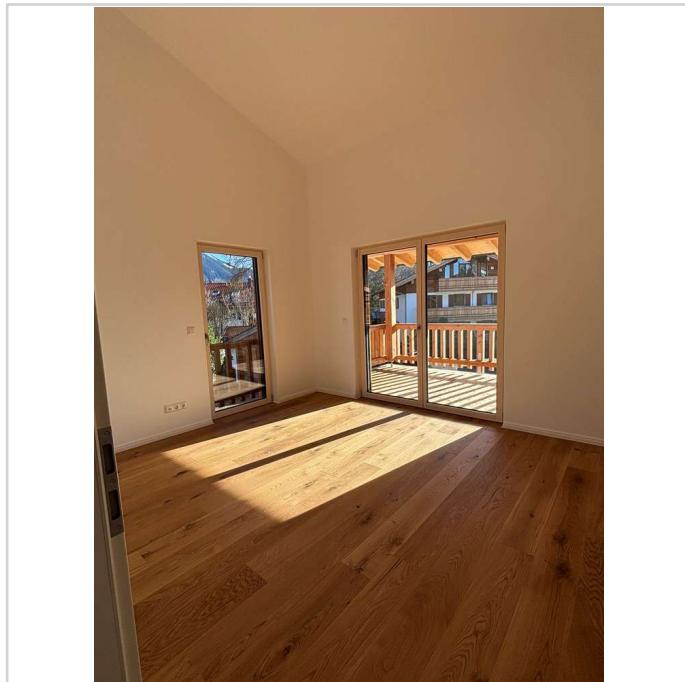
5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete:

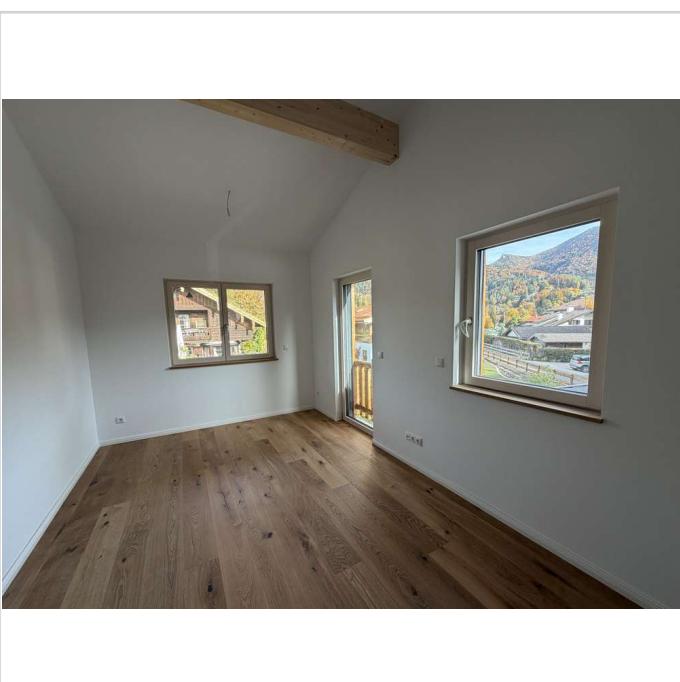
6.000,00 EUR



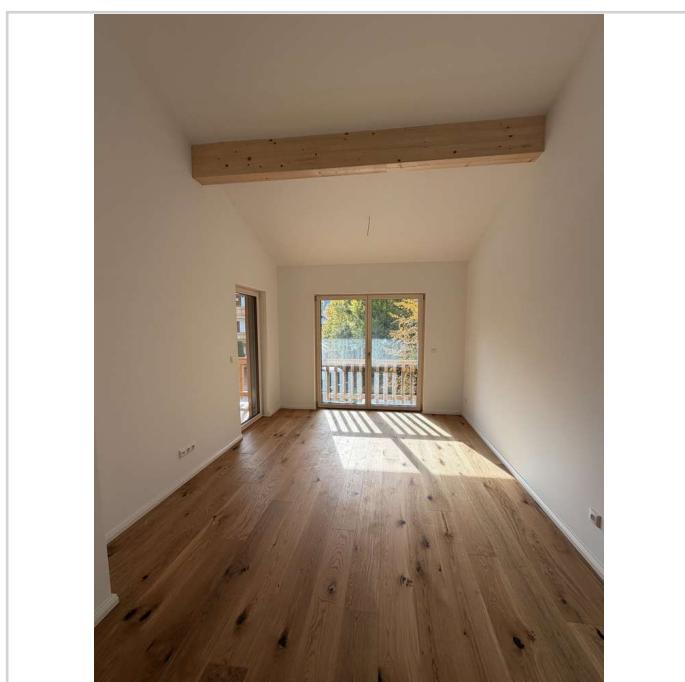
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



**Berta-Morena -Weg 11**

83700 Rottach-Egern

Zimmer: 5,00

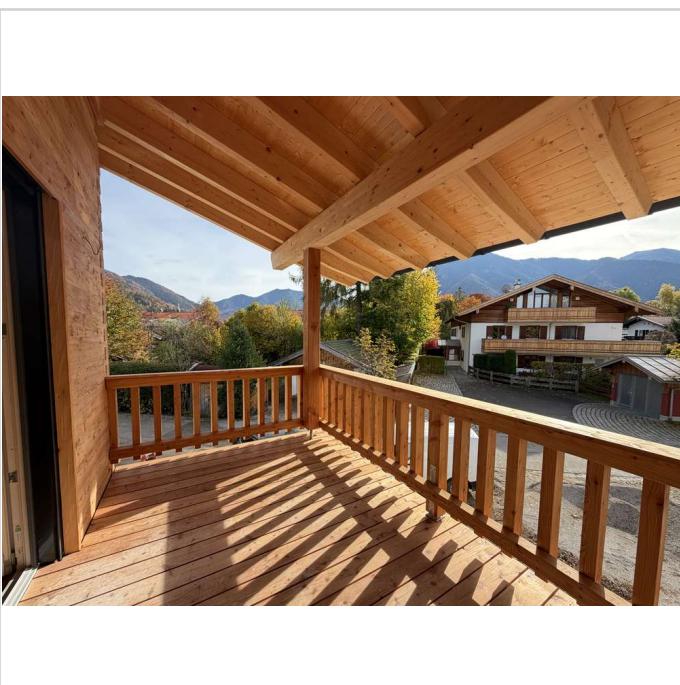
Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:

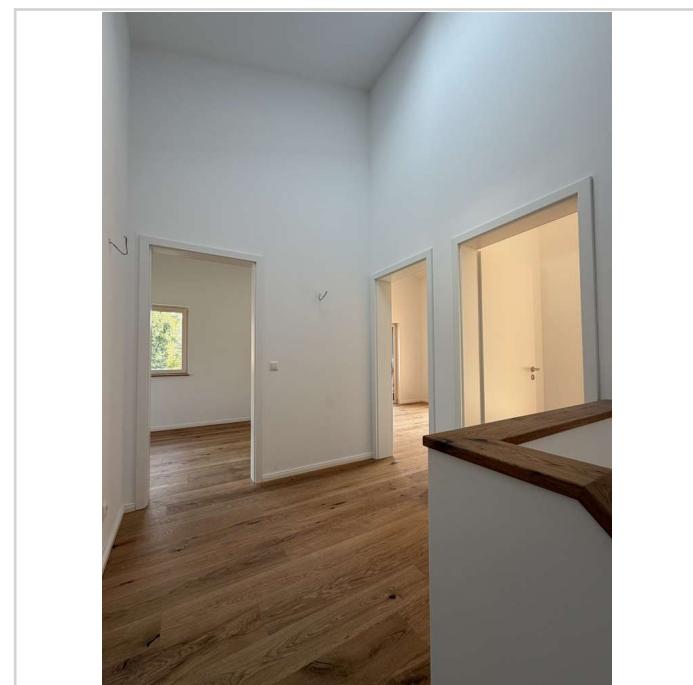
5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete:

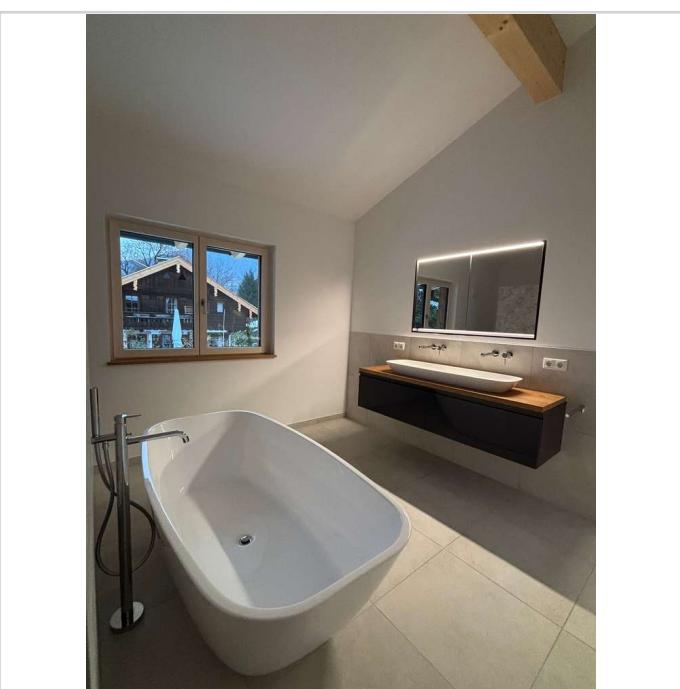
6.000,00 EUR



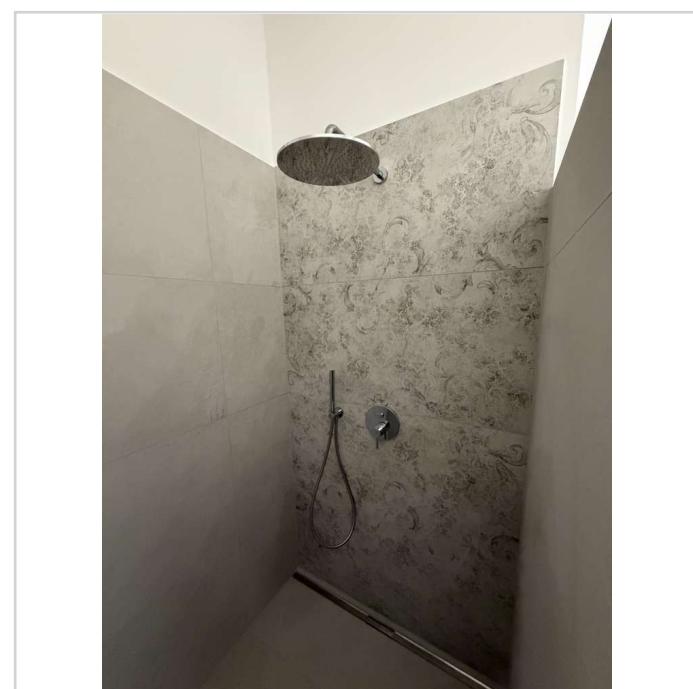
Balkon



Flur



Badezimmer



Badezimmer

# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



**Berta-Morena -Weg 11**

83700 Rottach-Egern

Zimmer: 5,00

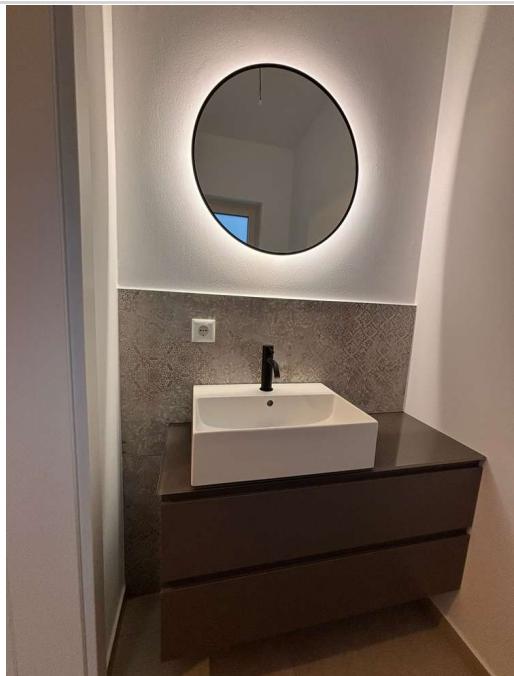
Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:

5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete:

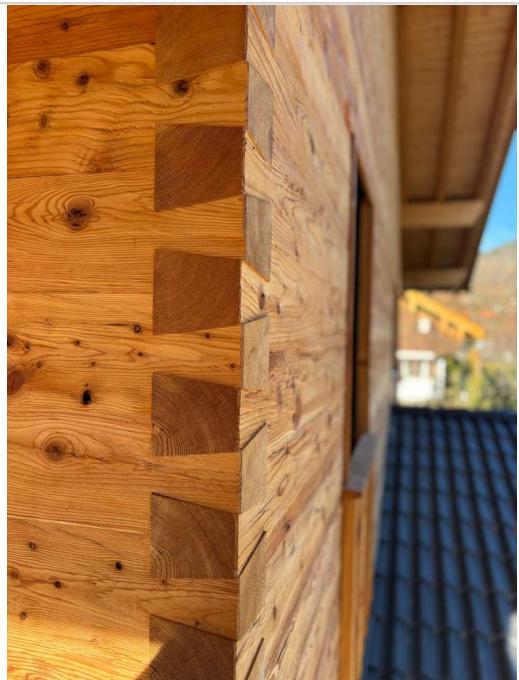
6.000,00 EUR



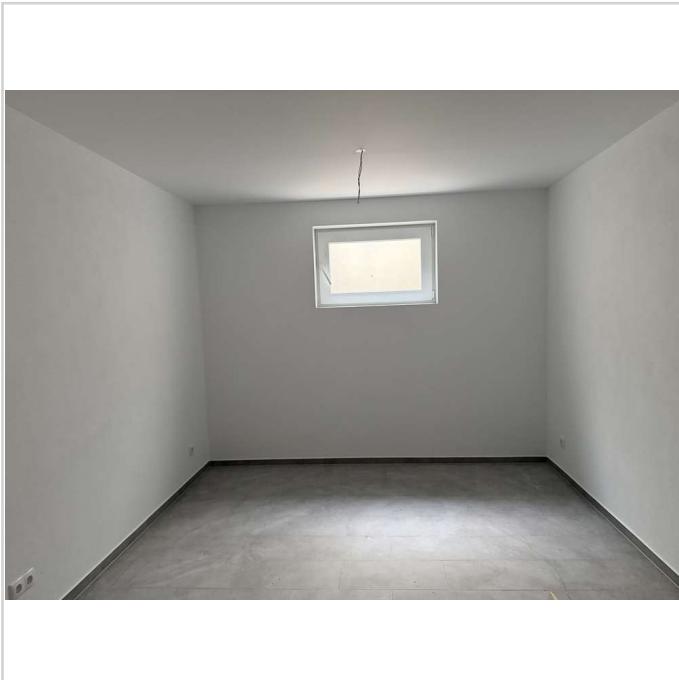
Gäste-WC



Gäste-Dusche UG



Detail



Hobbyraum im Keller

## Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



Berta-Morena -Weg 11

83700 Rottach-Egern

Zimmer: 5,00

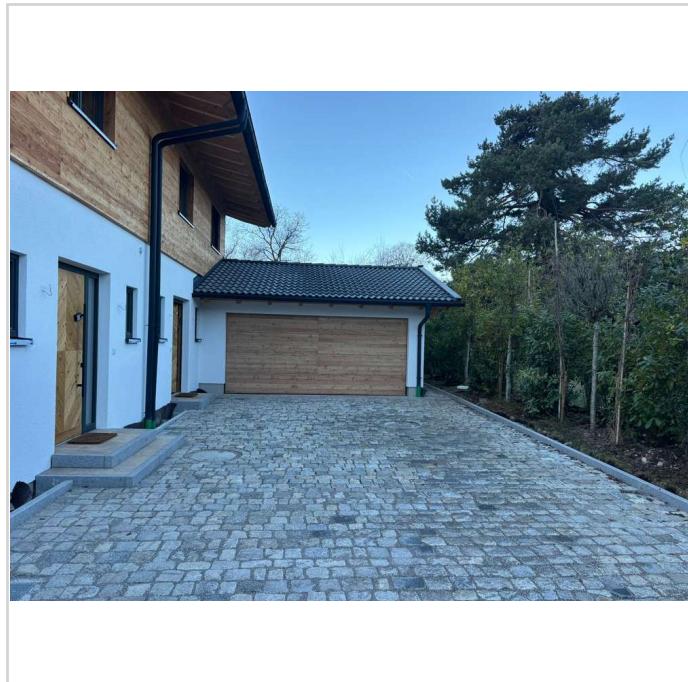
Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:

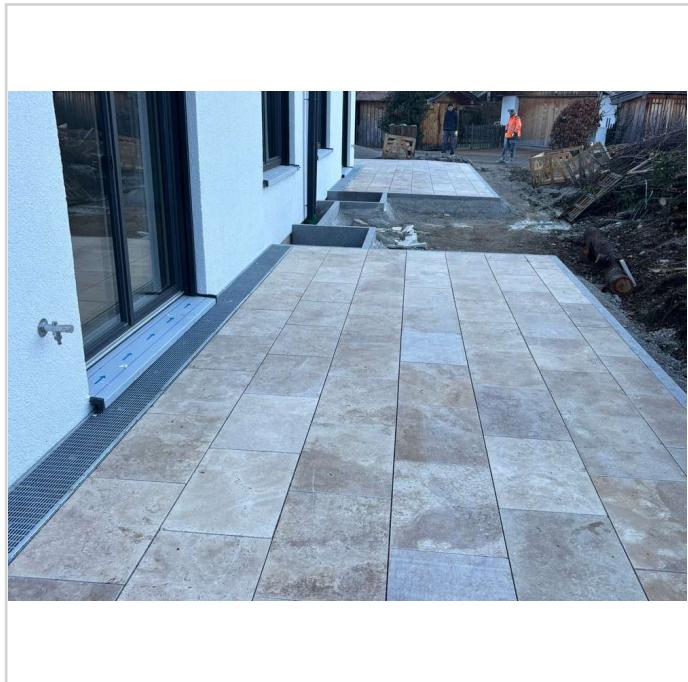
5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete:

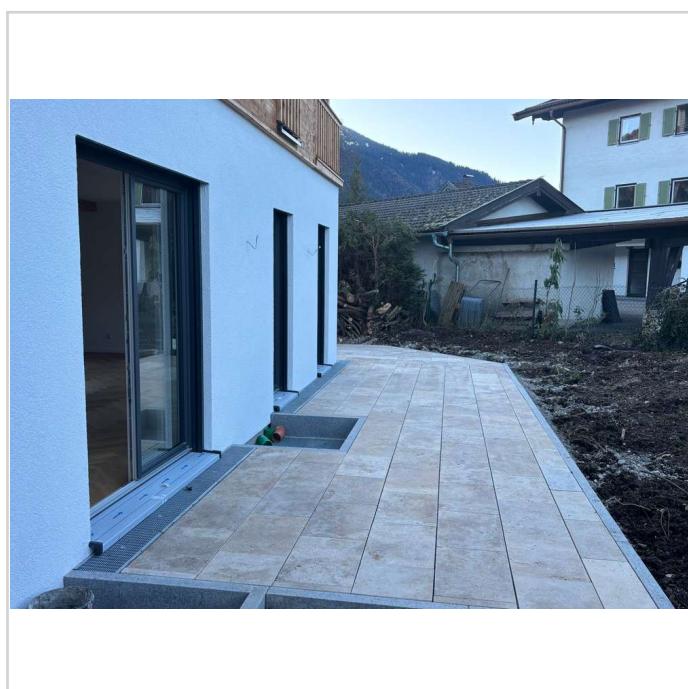
6.000,00 EUR



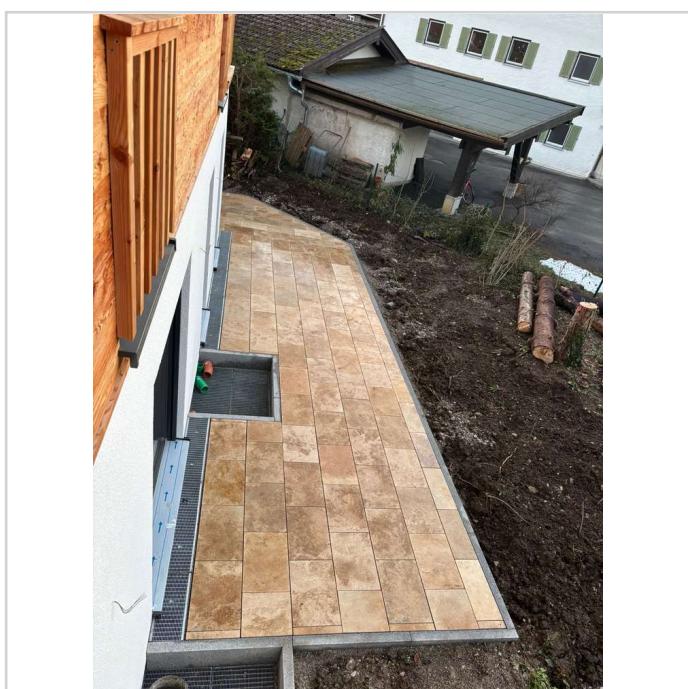
Doppel-Garage



Terrasse



Terrasse



Blick auf die Terrasse

# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



Berta-Morena -Weg 11

83700 Rottach-Egern

Zimmer: 5,00

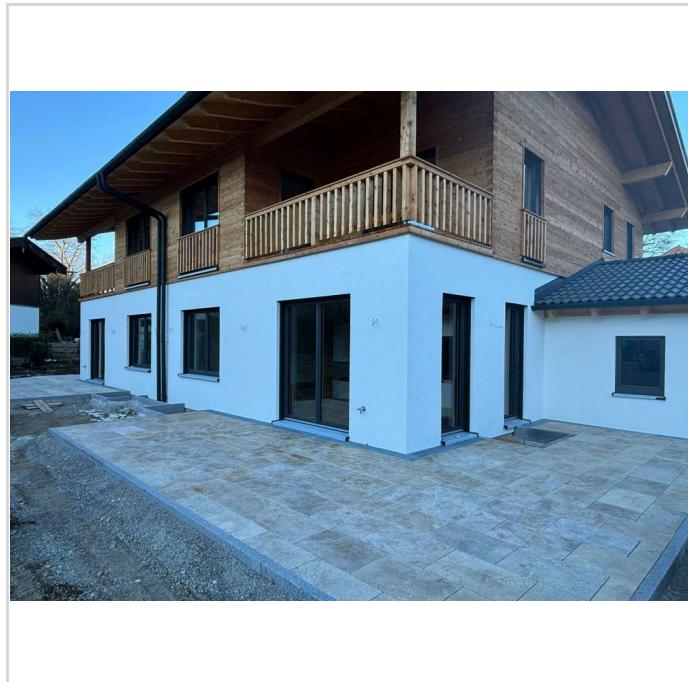
Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:

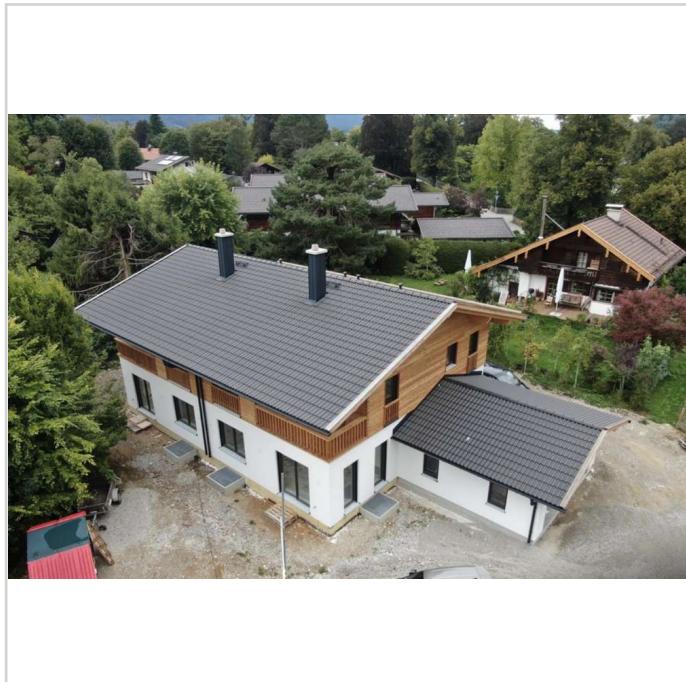
5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamt miete:

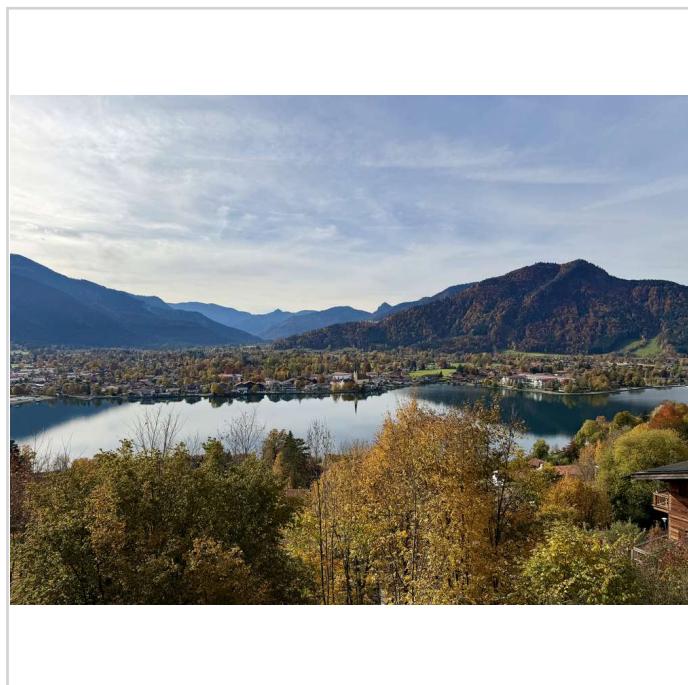
6.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Top Lage

# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



**Berta-Morena -Weg 11**

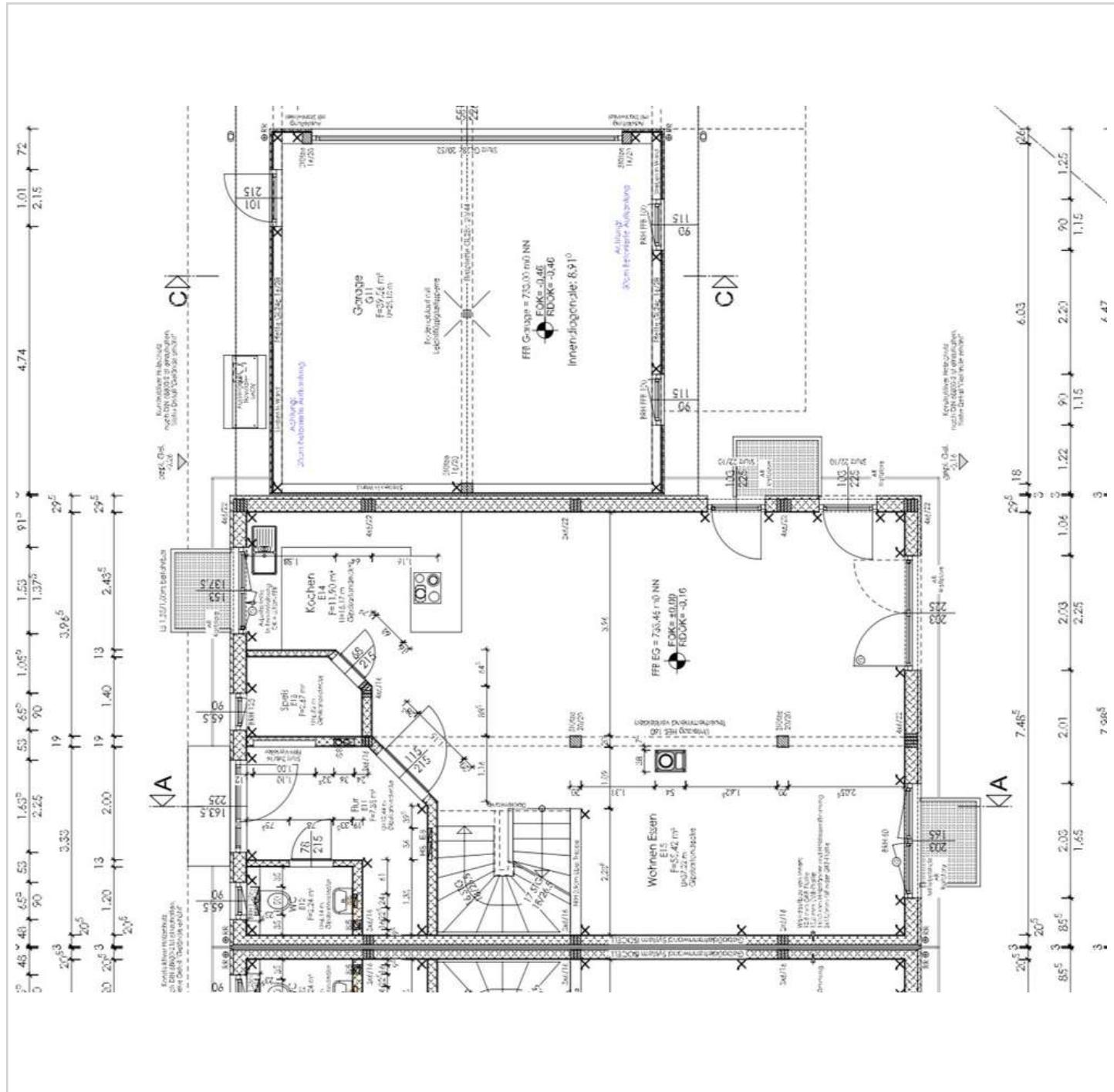
83700 Rottach-Egern

Zimmer: 5,00

Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 6.000,00 EUR



Grundriss EG

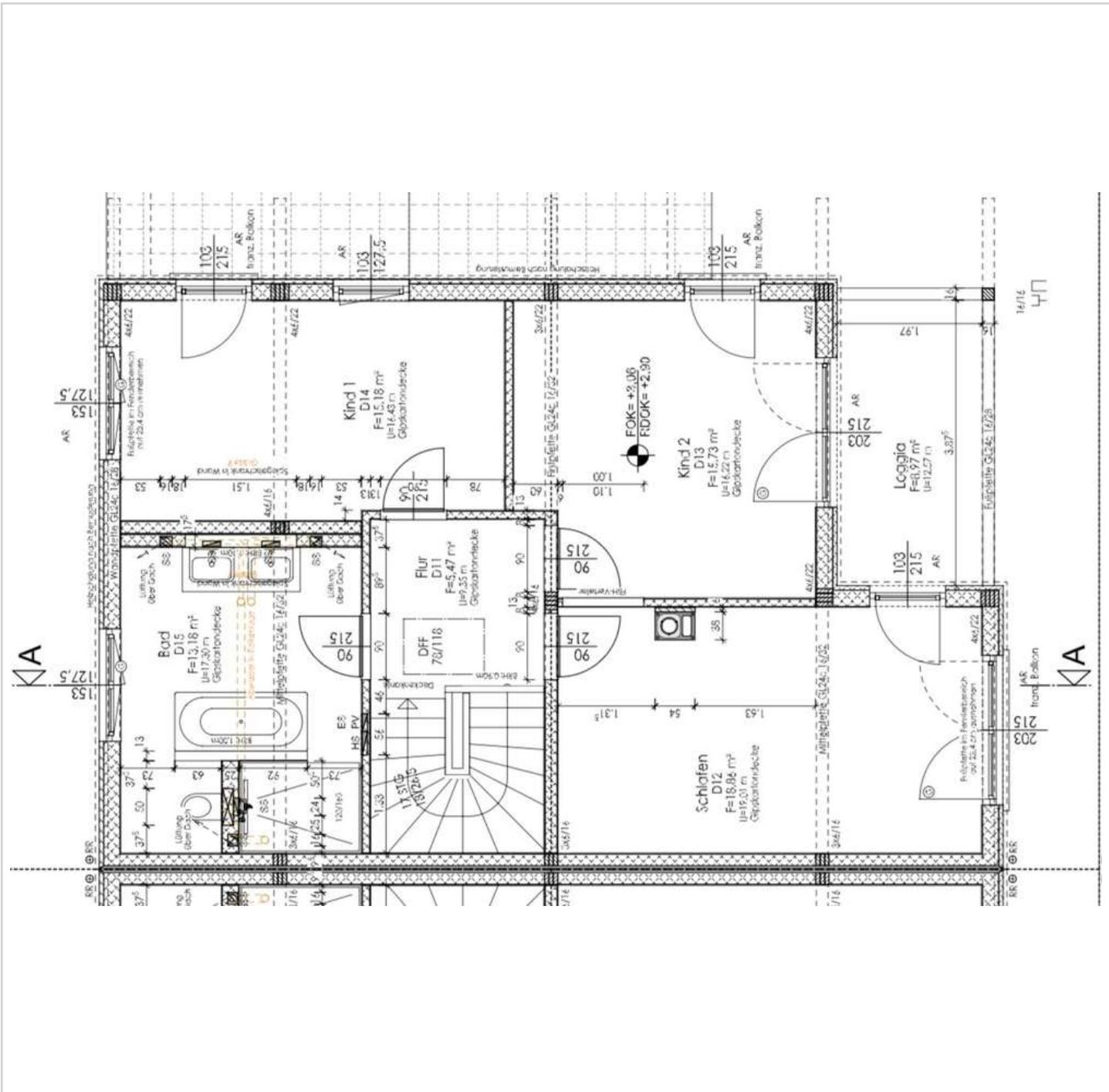
# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



**Berta-Morena -Weg 11**

83700 Rottach-Egern

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	175,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	6.000,00 EUR



# Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



## Berta-Morena -Weg 11

83700 Rottach-Egern

Zimmer:

5,00

Wohnfläche ca.:

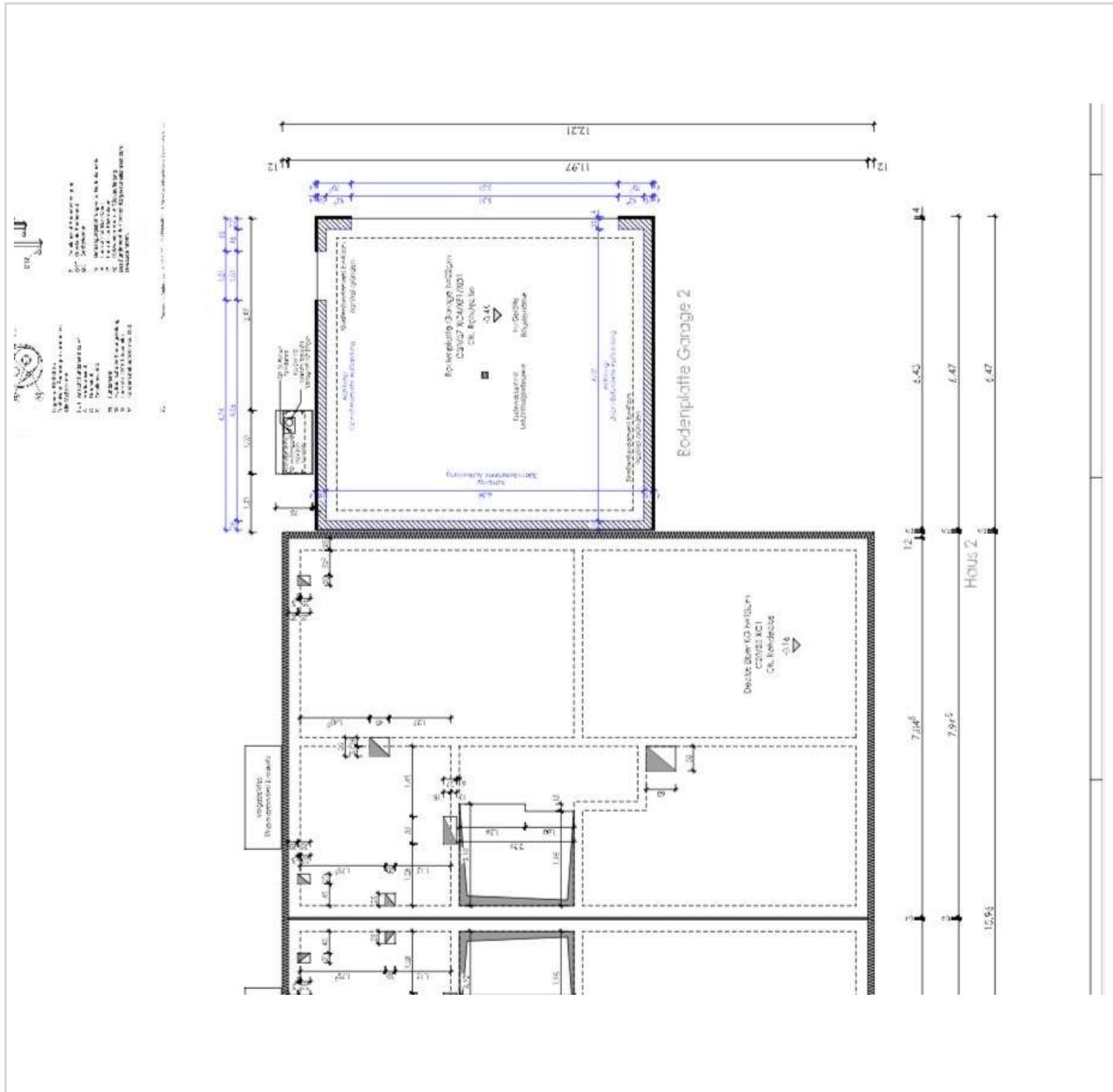
175,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:

5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete:

6.000,00 EUR



Grundriss UG

## Erstbezug ! Außergewöhnliche und luxuriöse Haushälfte in bester Lage



Berta-Morena -Weg 11

83700 Rottach-Egern

Zimmer: 5,00

Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 5.800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 6.000,00 EUR

