

## Neubau-Wohnungen in Bad Griesbach - KfW 40 EE Standard - Sonder Afa



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94086 Bad Griesbach im Rottal

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 81,48 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 90,89 m<sup>2</sup>

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 4.417,03 €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis  
€ 359.900,-**

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94086 Bad Griesbach im Rottal
Baujahr	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	81,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	90,89 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	359.900,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.417,03 €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	18 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-05-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
bezugsfrei ab	ab Frühjahr 2025

## Objektbeschreibung:

Investitionschance für Kapitalanleger dank erhöhter Abschreibung!

Für Kapitalanleger bietet dieses Neubauprojekt eine besonders attraktive Gelegenheit. Dank der erhöhten degressiven Abschreibung von 5 % pro Jahr ergeben sich erhebliche steuerliche Vorteile. Wenn Sie mit dem Begriff der degressiven Abschreibung noch nicht vertraut sind, stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Seite und erläutern Ihnen gerne alle Details!

Sicherheitsgarantie - Bezahlung erst bei Fertigstellung

Dieses Bauvorhaben gewährleistet höchste Sicherheit für Käufer, da die Zahlung erst nach der VOLLSTÄNDIGEN Fertigstellung des Objekts fällig wird! Besonders vorteilhaft ist dies für Käufer, die selbst noch ihre Immobilie verkaufen möchten. So haben Sie die Möglichkeit, Ihre neue Wohnung stressfrei zu erwerben, Ihre aktuelle Immobilie in Ruhe zu veräußern und erst nach Abschluss des Verkaufs den Kaufpreis für Ihr neues Zuhause zu begleichen. Eine solch flexible und sichere Lösung ist kaum zu übertreffen!

Villa Maria in Bad Griesbach - moderne und klare Linienführung vereint mit Qualität

In begehrter Lage von Bad Griesbach entsteht ein modernes Neubauprojekt: 22 energieeffiziente 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, ausgestattet mit eigenen Kellerabteilen und Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage. Bad Griesbach, ist nicht nur für seine Thermenlandschaft bekannt, sondern bietet auch ein kulinarisches Verwöhnprogramm in den vielen Cafés und Gastronomien. Die Umgebung bietet ein vielfältiges Erholungsangebot und viele hervorragenden Freizeitmöglichkeiten, - besonders für Golfliebhaber. Die malerische Umgebung und das mediterrane Flair sprechen für sich.

Ob als Zuhause für Familien, als barrierefreie Wohnung für das Alter oder als zukunftssichere Kapitalanlage: Die Villa Maria ist für jede Lebensphase geeignet. Mit ihrer modernen und durchdachten Planung und den hochwertigen Materialien erfüllt sie viele Anforderungen und schafft einen Raum zum Wohlfühlen.

Das architektonische Konzept der Villa Maria setzt neue Maßstäbe. Mit dem Bau nach dem KfW-40EE Standard und einer hochwertigen thermischen Gebäudehülle steht die Nachhaltigkeit im Vordergrund. Dies spiegelt sich nicht nur in der hohen Energieeffizienz wider, die Heizkosten deutlich reduziert, sondern auch in der einmaligen Fassadengestaltung, die dem Gebäude einen individuellen Charakter verleiht.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

## Ausstattung:

- massive Bauweise, 49 cm Ziegelmauern, mit Wärmedämmwert KfW 40 EE
- Lift von der Tiefgarage bis zum 2. Obergeschoss
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- zusätzliche Bio-Gas Heizung zum Ausgleich von Kältespitzen
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Umfangreiche Elektroausstattung
- Ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung
- Küchen, Bäder und WC mit Bodenfliesen
- hochwertiger Eichen-Parkett
- fast ebenerdiger Terrassenaustritt (ca. 2 cm)
- Tiefgarage mit 45 Stellplätzen

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



- eigene Kellerabteile

Natürlich können Sie Ihre eigene Ausstattung individuell bei einer Bemusterung gestalten.

## Lagebeschreibung:

Bad Griesbach liegt in der Region Donau-Wald direkt am Bäderdreieck zu Bad Füssing und Bad Birnbach. Hier gibt es neben vielen Sehenswürdigkeiten auch ein kulinarisches Verwöhnprogramm in den vielen Cafés und Gastronomien.

Das Mekka des Golfsports befindet sich im Herzen von Bad Griesbach, in unmittelbarer Nähe zu Neuhaus am Inn. Bad Griesbach, mit seiner Thermallandschaft sowie mit seiner guten Infrastruktur zählt in Deutschland zu den besten Lagen für Golfsportler, oder die es werden wollen. Mit seinen sechs Turniergolflplätze (18-Loch) und den kleineren 9-Loch-Plätzen bleiben keine Wünsche offen.

Ebenso kann man im nahe gelegenen Bad Füssing in der Thermenlandschaft Erholung und Entspannung finden.

Durch die gute Anbindung an die A3 und auch an die, an der Ortschaft vorbeiführende B12 bzw. die neu ausgebaute A 94, kann man die Dreiflüssestadt Passau, mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten, in ca. 15 Minuten erreichen. Die Landeshauptstadt München ist in 160 km erreichbar.

Passau ist eine Universitätsstadt in Niederbayern. Die Dreiflüssestadt liegt an der Grenze zu Österreich und ist mit rund 53.000 Einwohnern nach Landshut die zweitgrößte Stadt des Regierungsbezirks.

In Passau sind Sie mit Ärzten, einem Krankenhaus, Banken, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken bestens versorgt. Ebenso verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur, wodurch auch die anderen Stadtteile wie Grubweg, Innstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals problemlos zu erreichen sind.

In fast jedem Stadtteil ist eine eigene Grundschule vorhanden und alle weiterführenden Schulen sind im Stadtzentrum vorzufinden.

Das Angebot an Sport- und Freizeitangeboten ist groß. Die nahegelegenen Wälder und Badeseen bieten an Wochenenden tolle Ausflugsmöglichkeiten.

Die malerische Altstadt ist für ihre barocken Gebäude bekannt, darunter den Stephansdom mit seinen charakteristischen Zwiebeltürmen und der berühmten Domorgel.

Die bischöfliche Residenz und die Burganlage Feste Oberhaus machen den besonderen Reiz von Passau aus.

In der Innenstadt finden sich viele schöne Lokale und gemütliche Cafés.

## Sonstiges:

\*\* Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert,

erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?

Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.

Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter: [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Hausansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



Hausansicht



Hausansicht



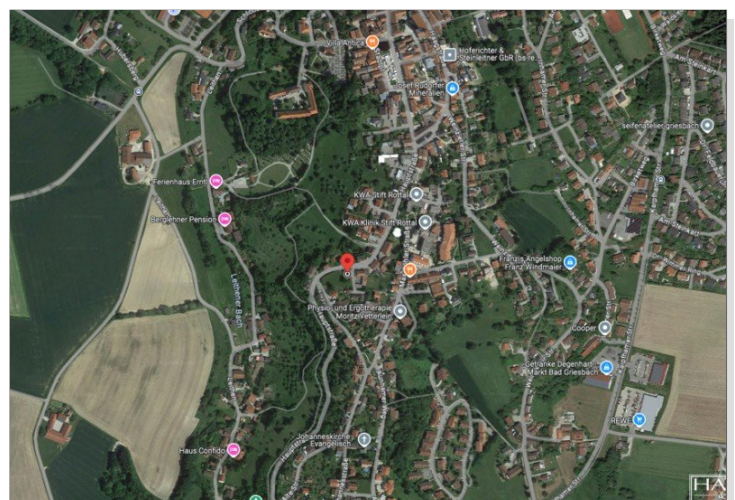
Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Google Maps

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



Google Maps



Balkonausblick



Wir bewegen Immobilien, familiär, freundlich, fair  
Ihre Immobilienmakler in Passau und München  
Hatz und Team einen Schritt voraus

**HATZ  
&  
TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



Wohnbereich mit Lüftungsanlage



Ebenerdiger Terrassenausgang



Wohnzimmer mit Schiebetür

© Immonia GmbH - immoXXL - 2026

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70  
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



Ausblick Terrasse



Ausblick Balkon



Wochenmarkt

**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler in Passau & München**

- Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse**  
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.
- Bestmögliche Verkaufspreise**  
durch starke Verhandlungsführung.
- Full-Service rund um Immobilien**  
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung
- Persönliche, individuelle Beratung**  
Beratung · Verkauf · Vermietung
- Langjährige Erfahrung in Passau & München**  
Seriöse, diskrete Abwicklung
- Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche**

0851 7569370 | [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luitpoldstraße 11 · 80798 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

**JETZT ONLINE**

[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



Hausansicht



Zugangsbereich



Bad mit ebenerdiger Dusche

# Eckdaten

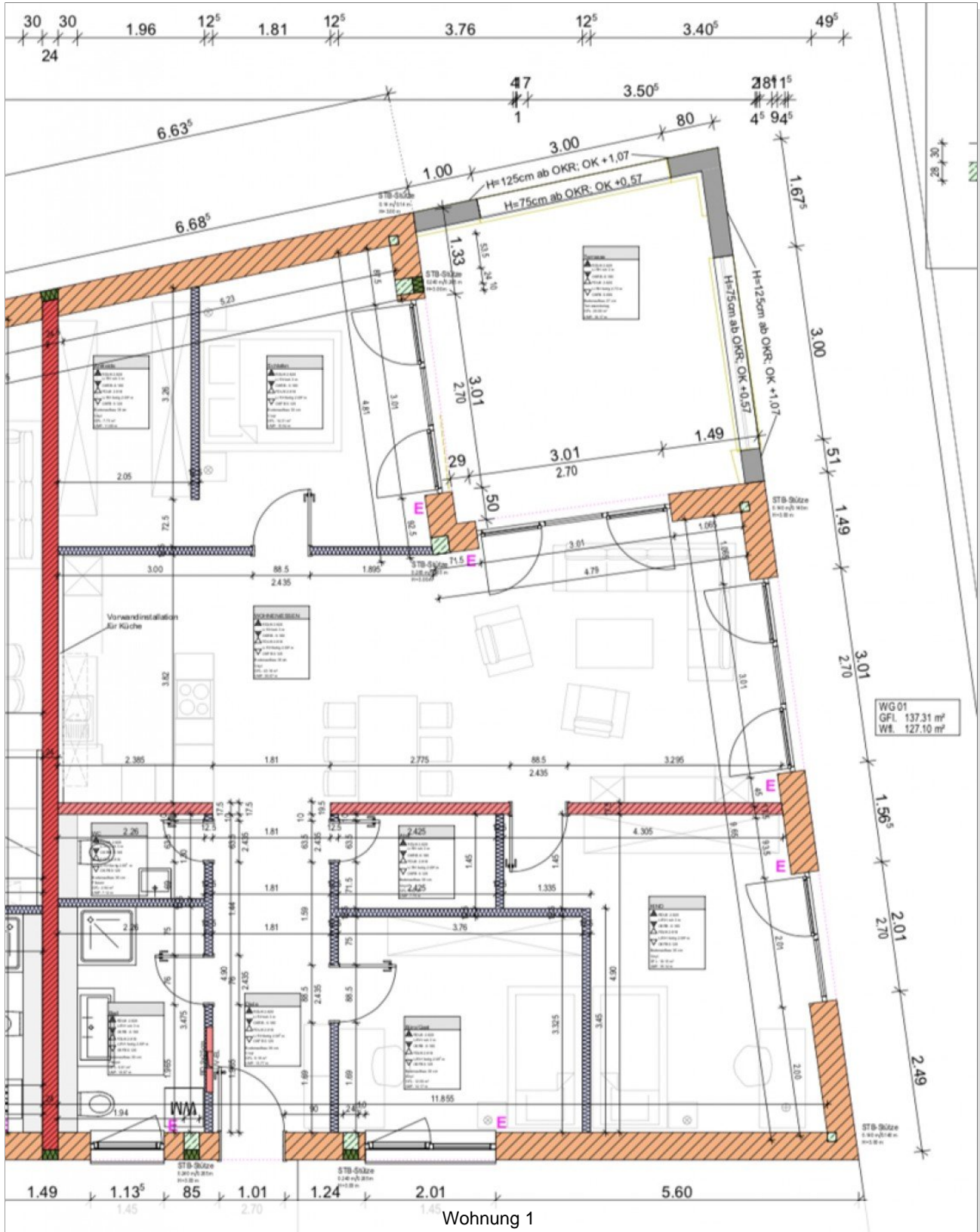
> Etagenwohnung

> Bad Griesbach im Rottal

> 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

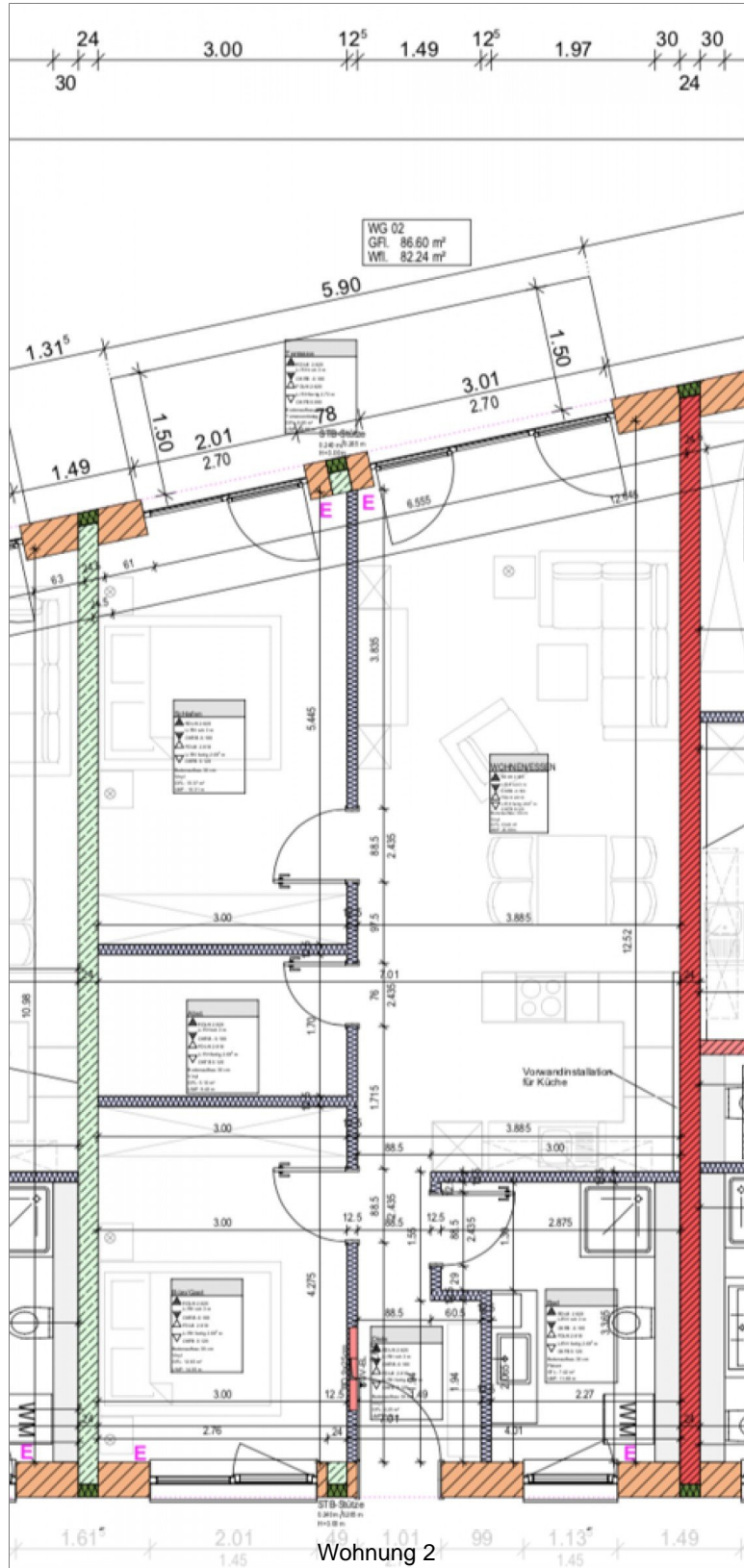
> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG01



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG02



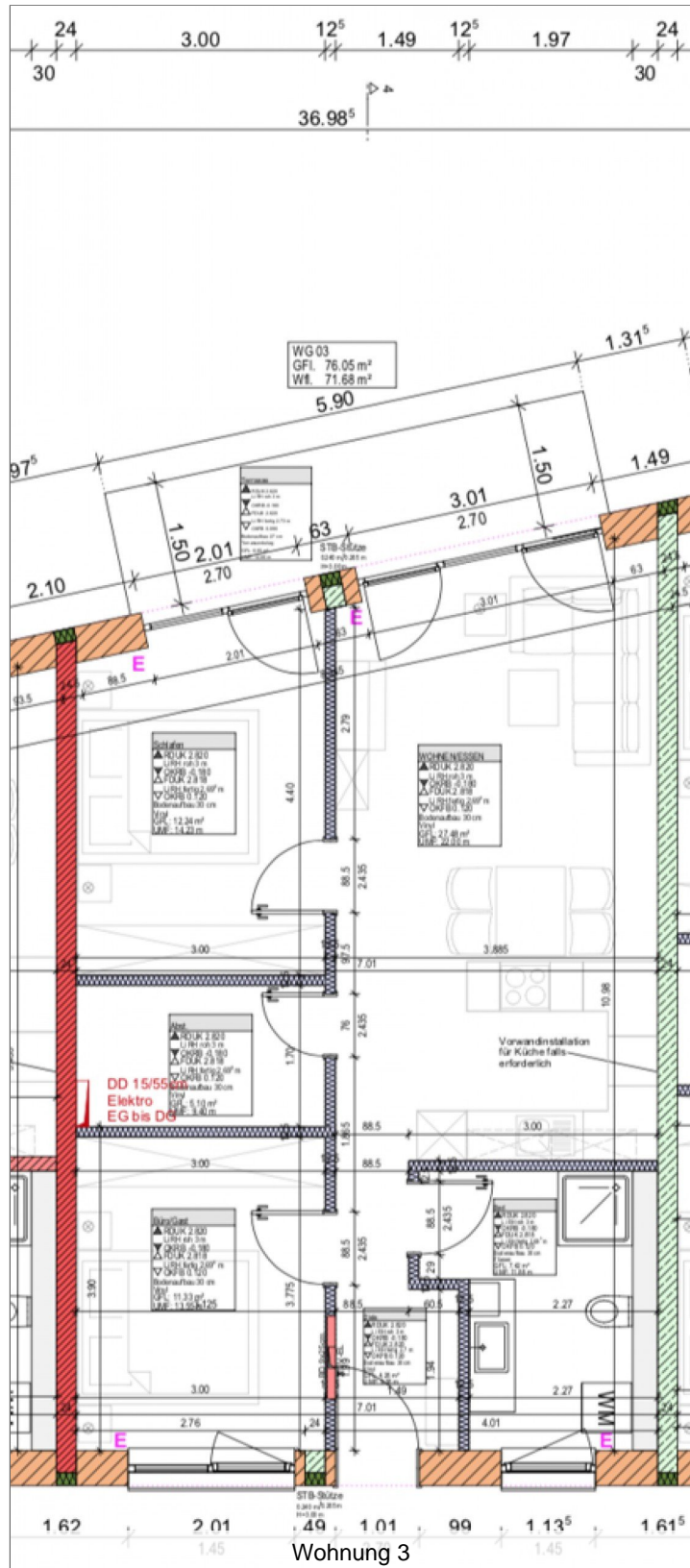
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG03



# Eckdaten

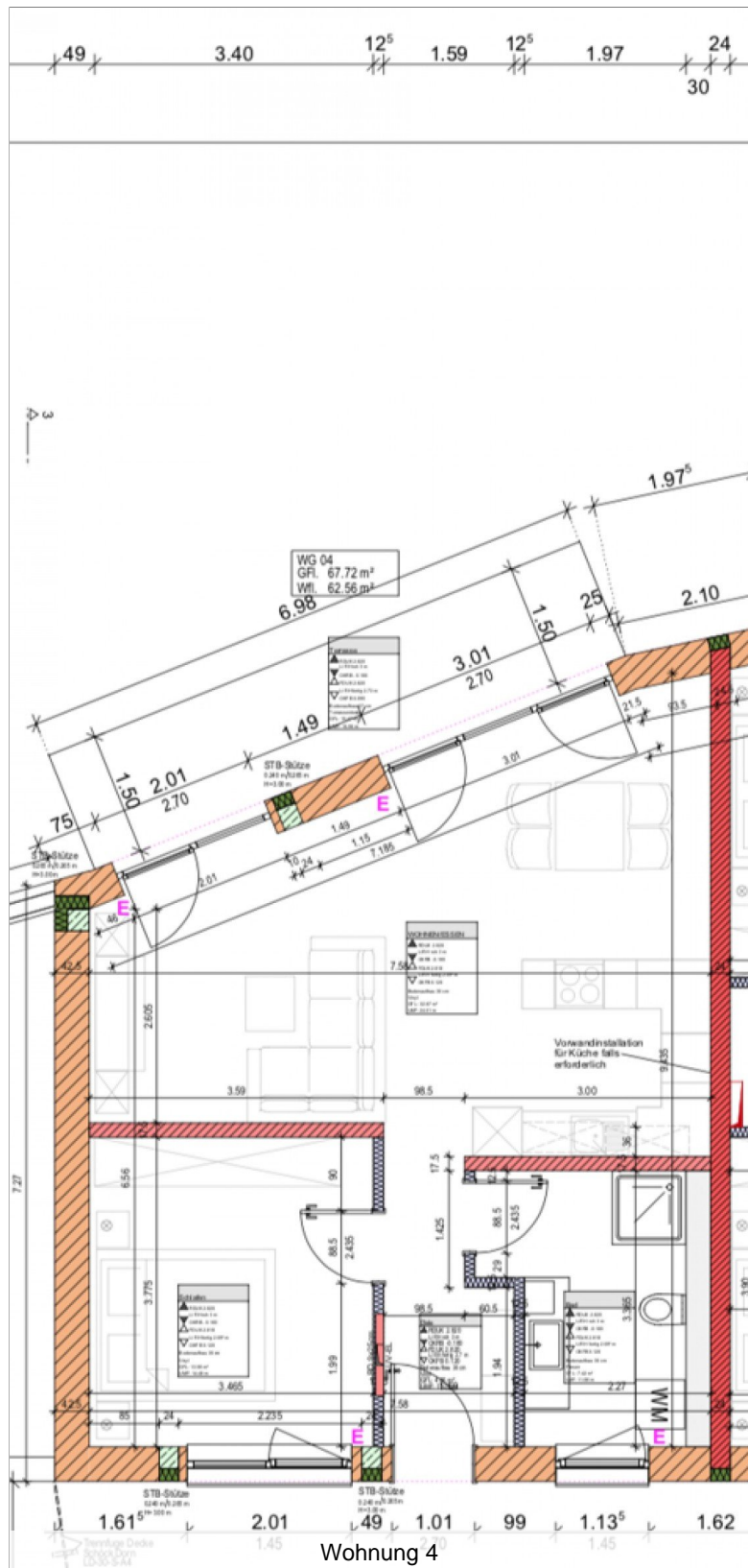
> Etagenwohnung

> Bad Griesbach im Rottal

> 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG04



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG05

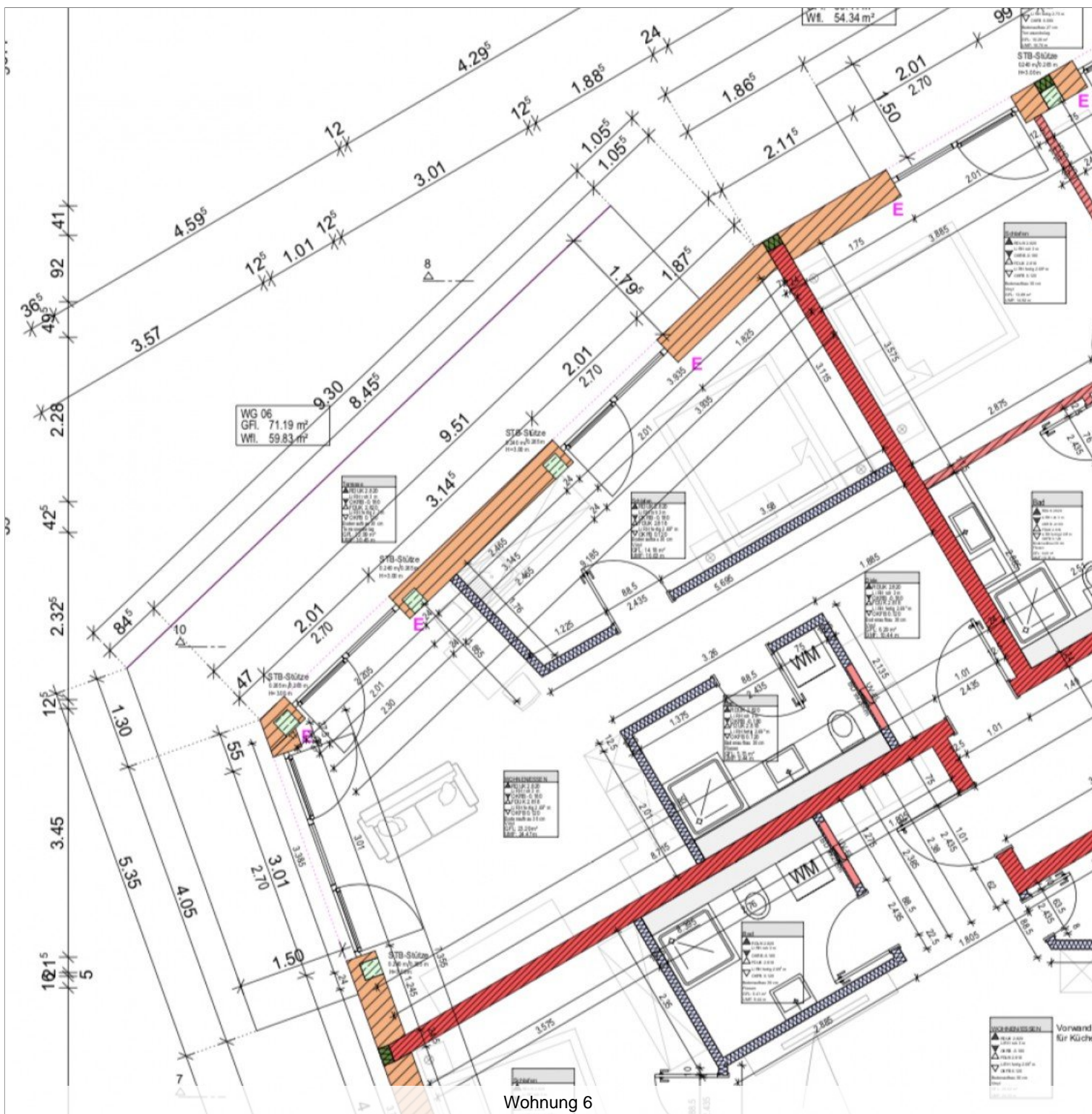


Wohnung 5

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG06

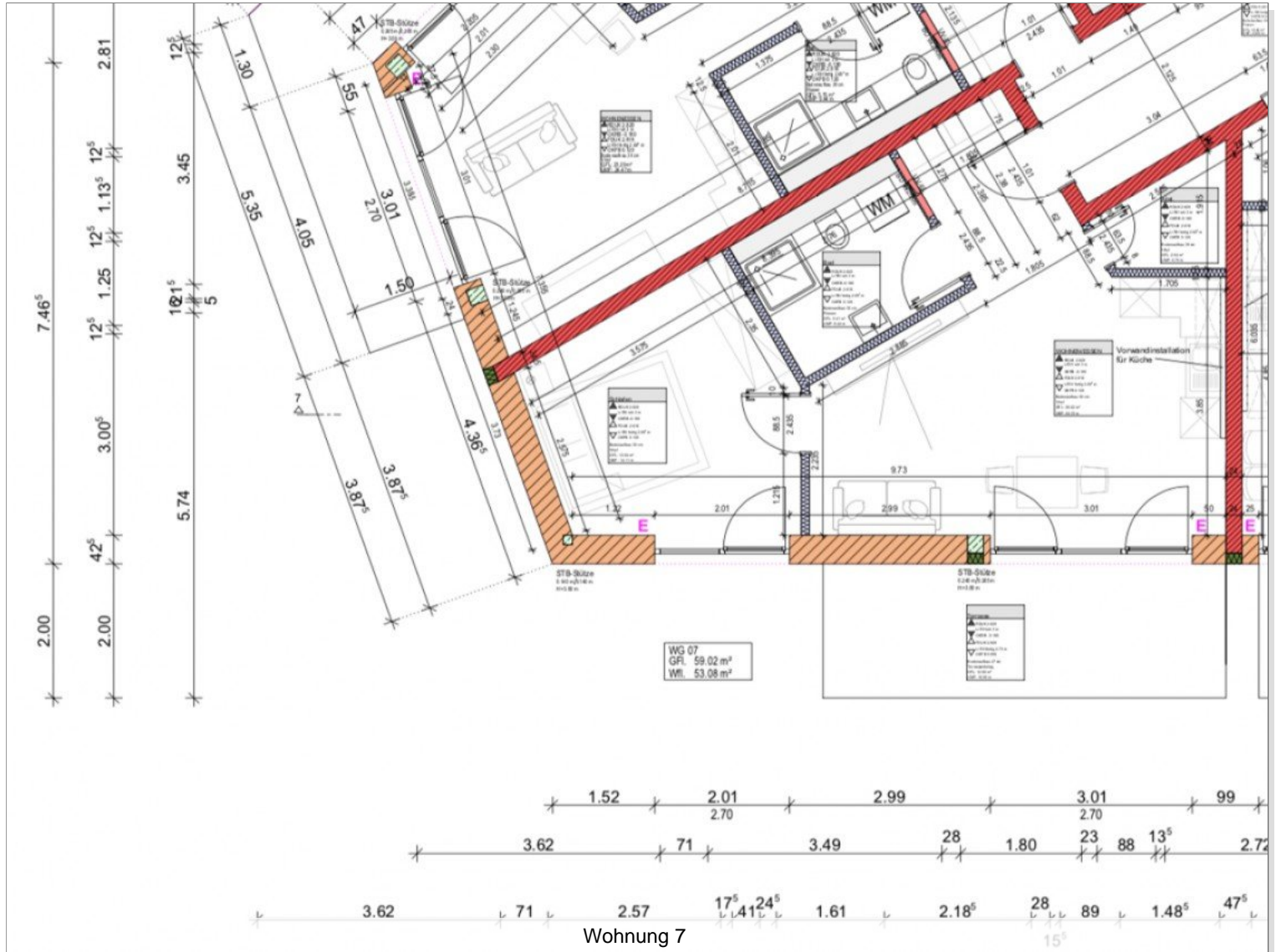


# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

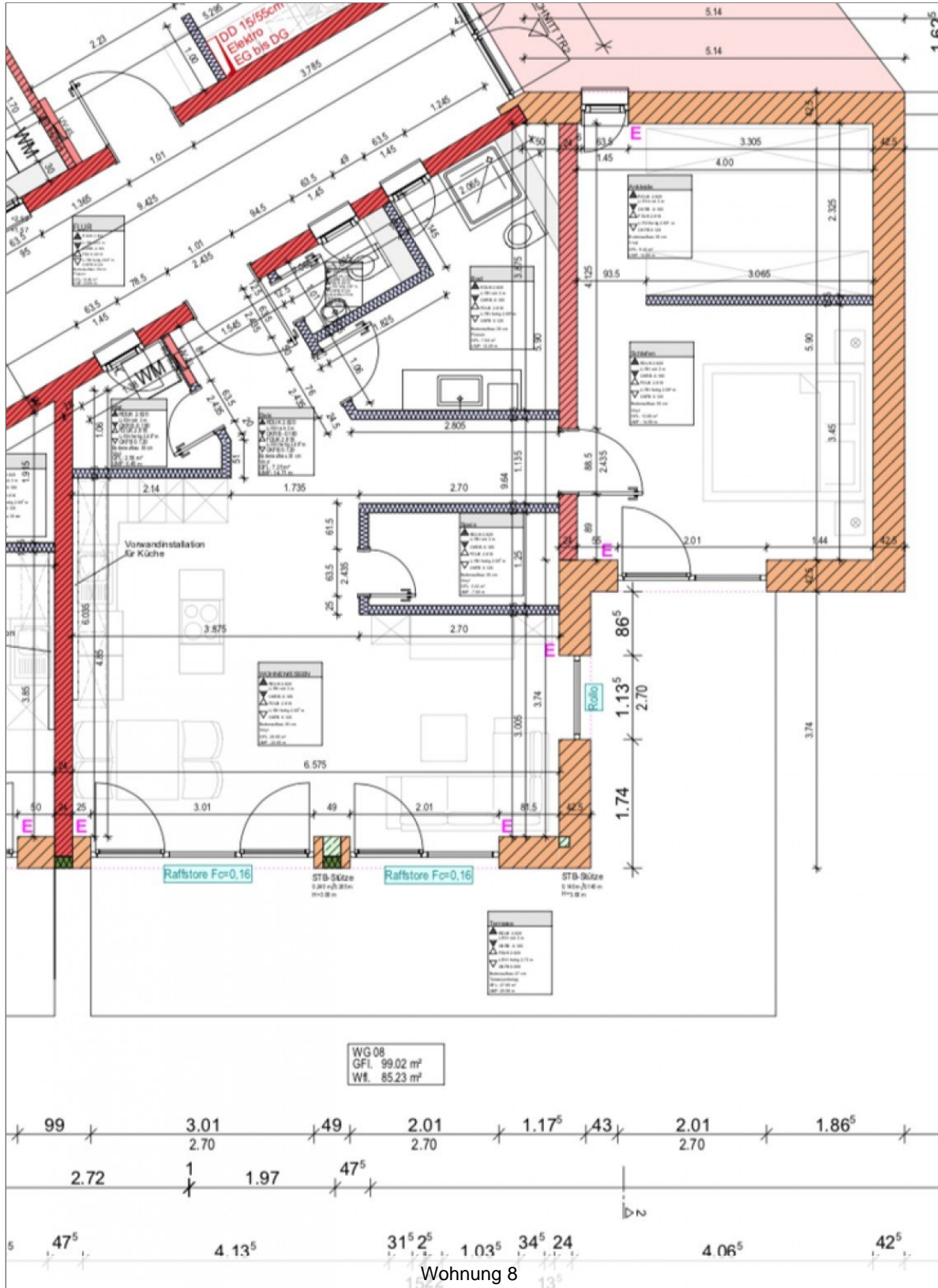
> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG07



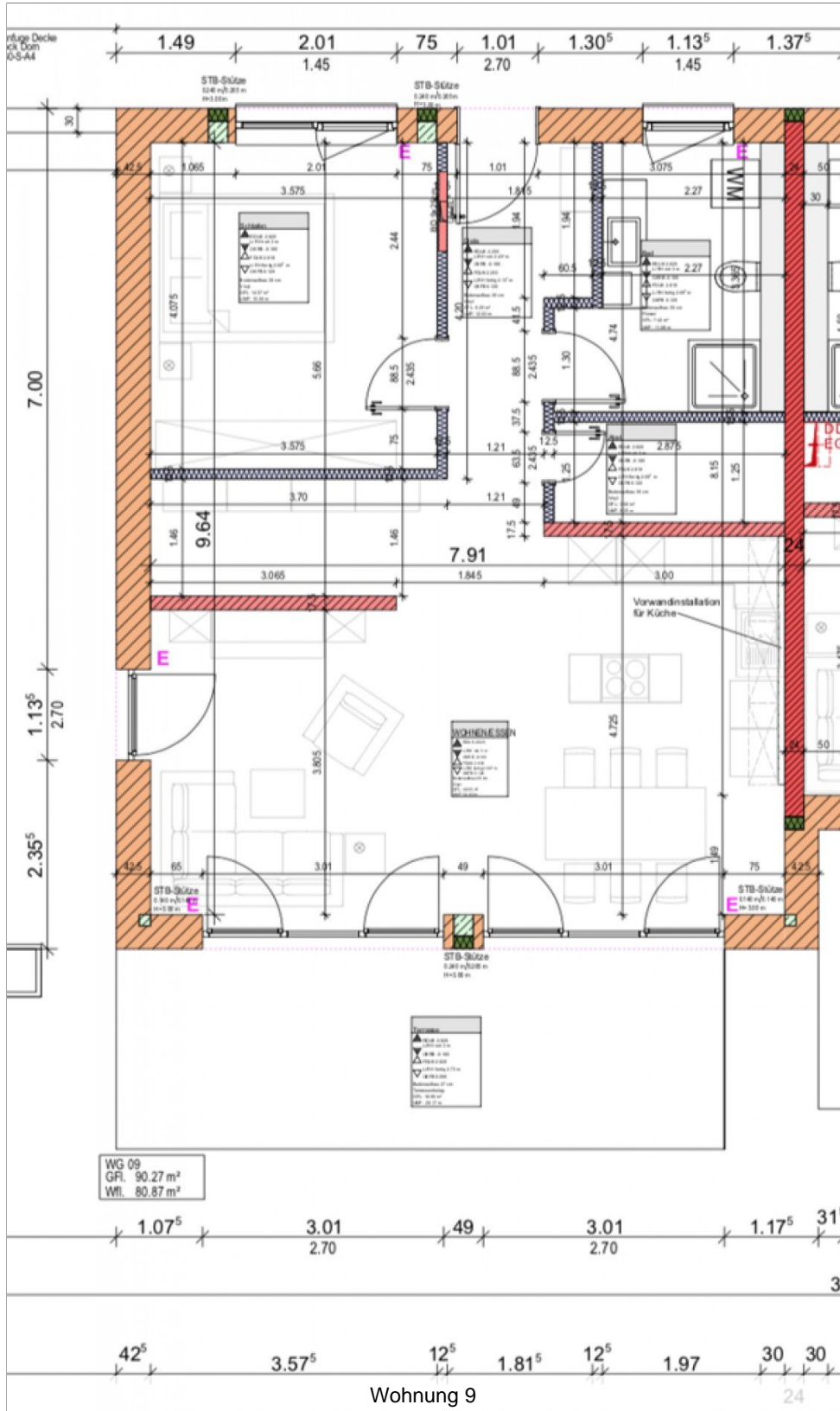
- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG08



- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09

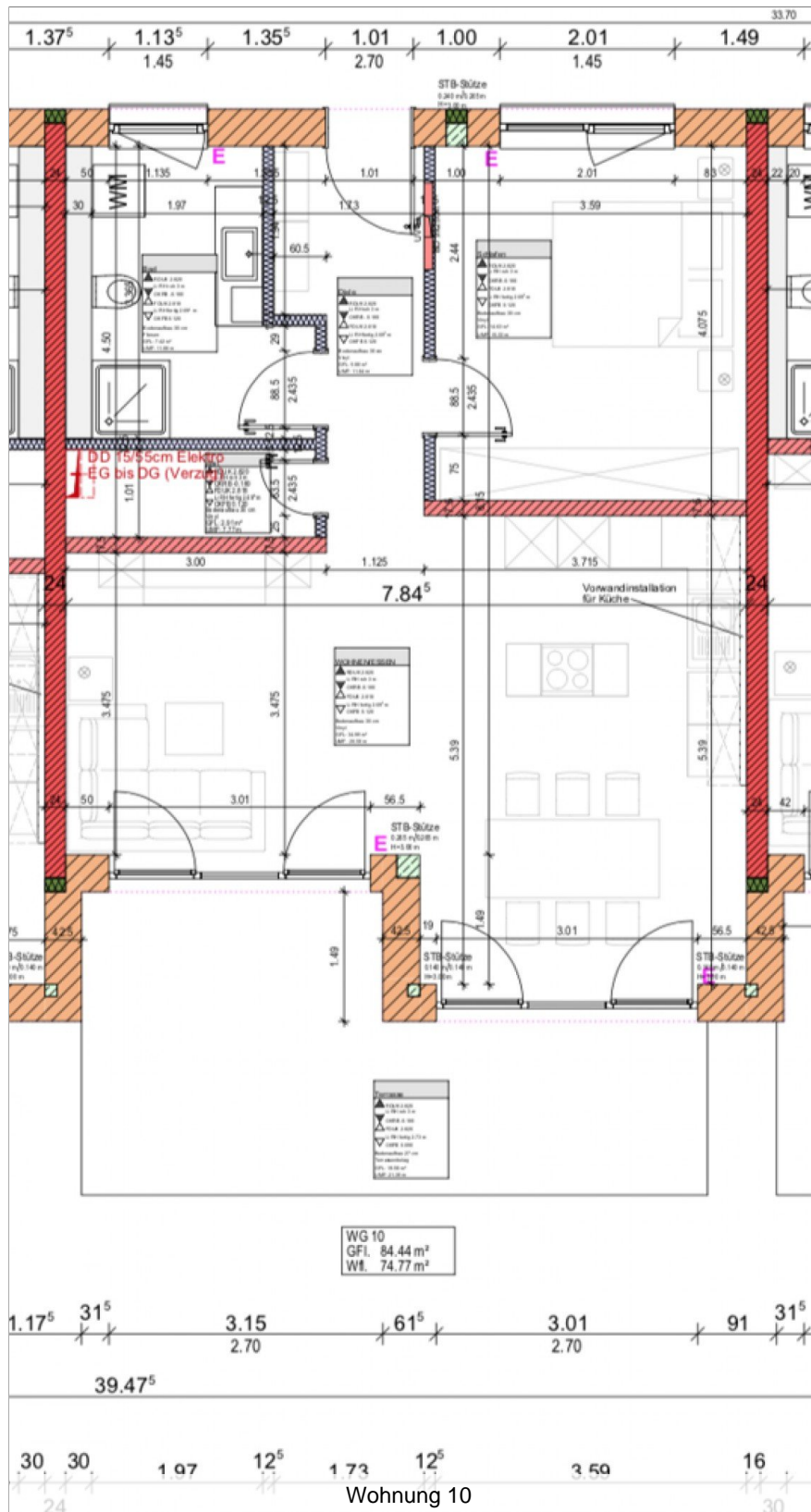


# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG03

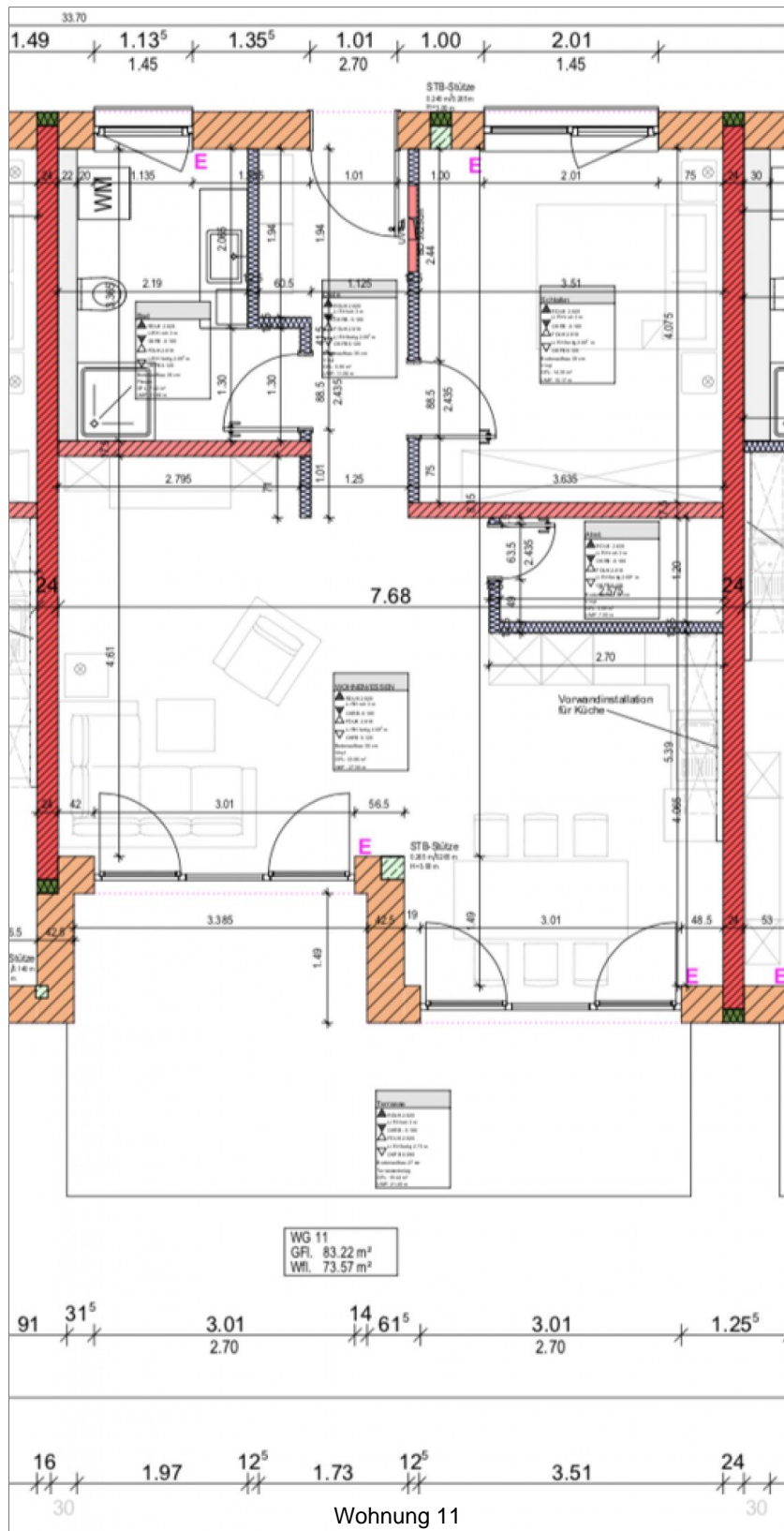


# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

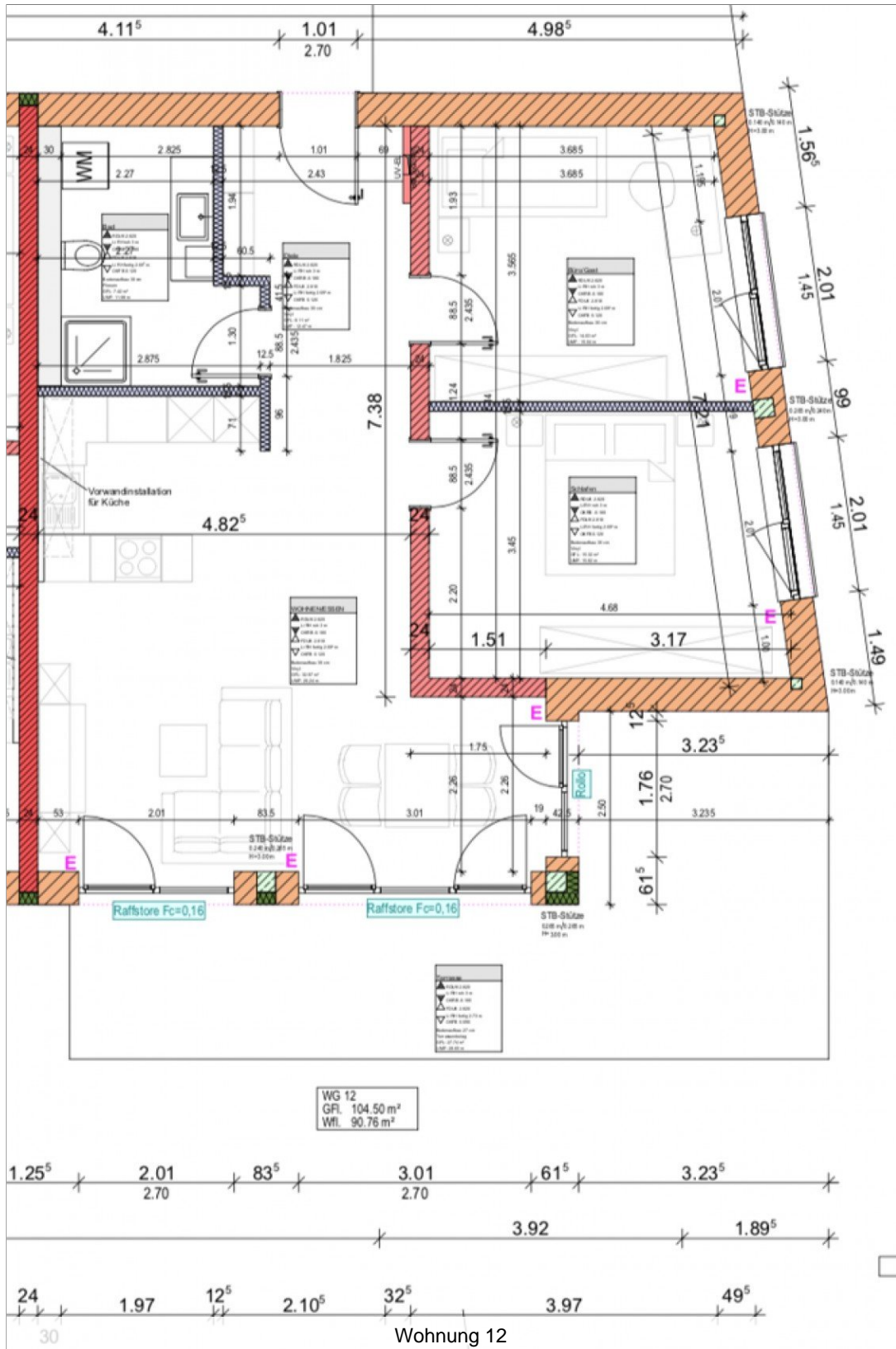
> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG05



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

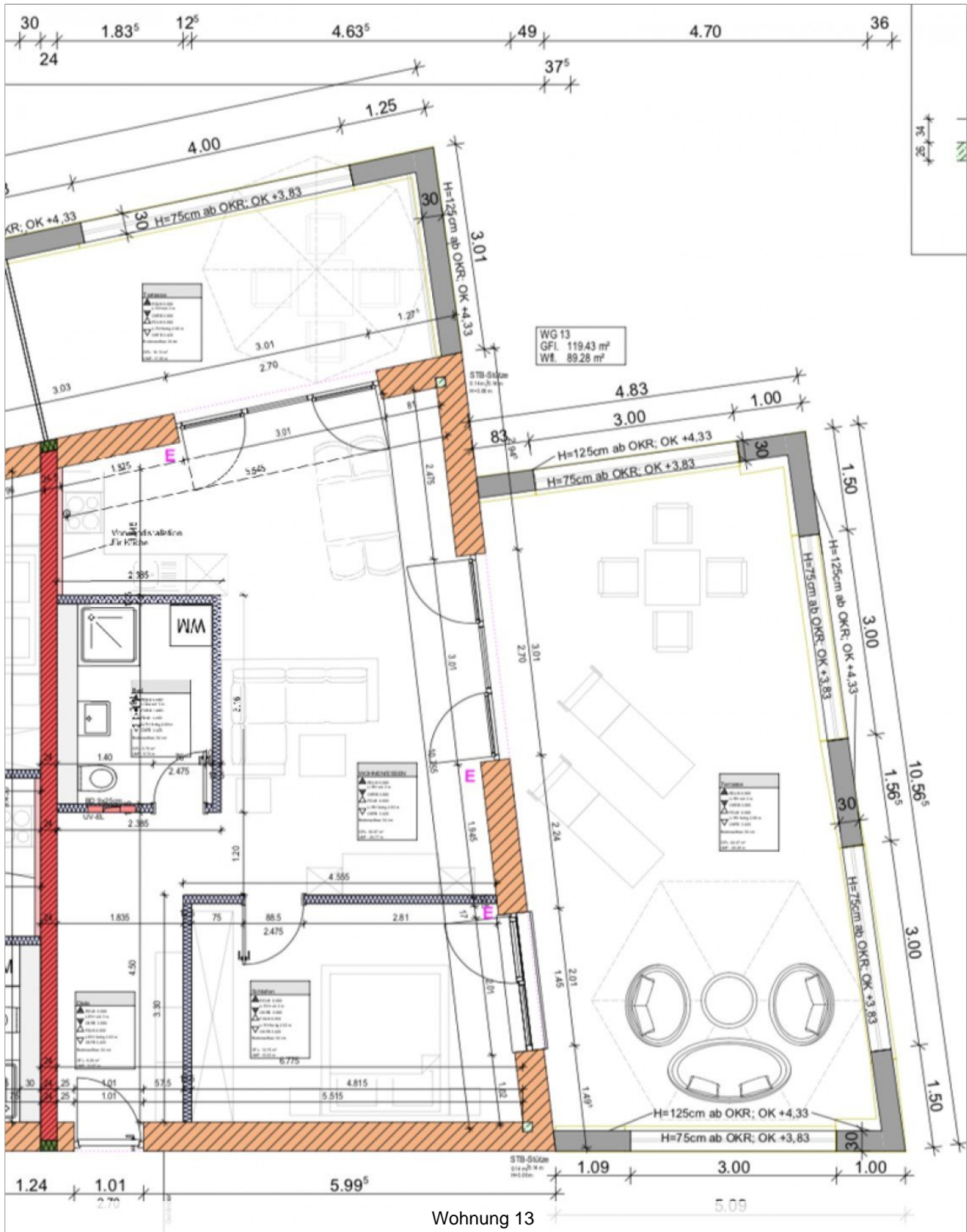
- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG03





# Eckdaten

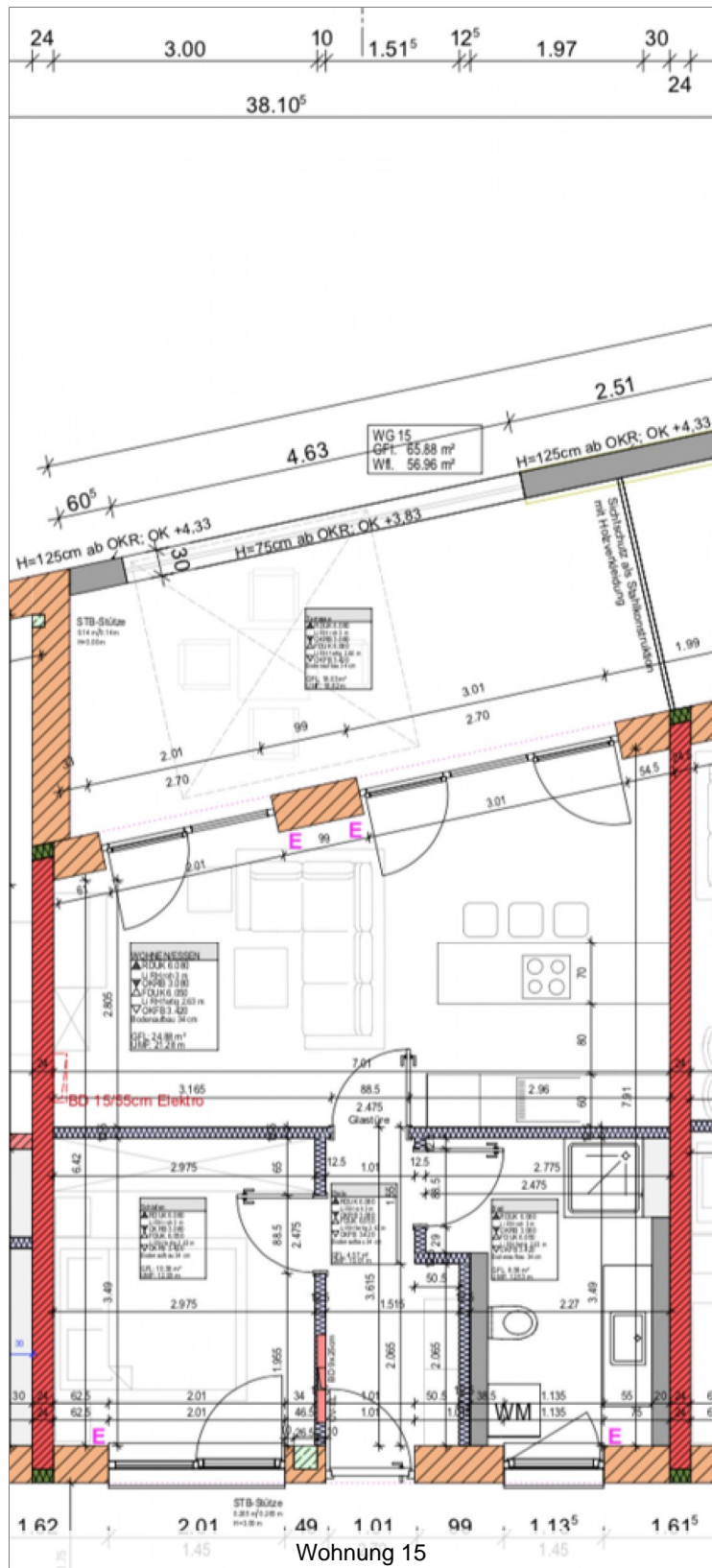
> Etagenwohnung

> Bad Griesbach im Rottal

> 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG05



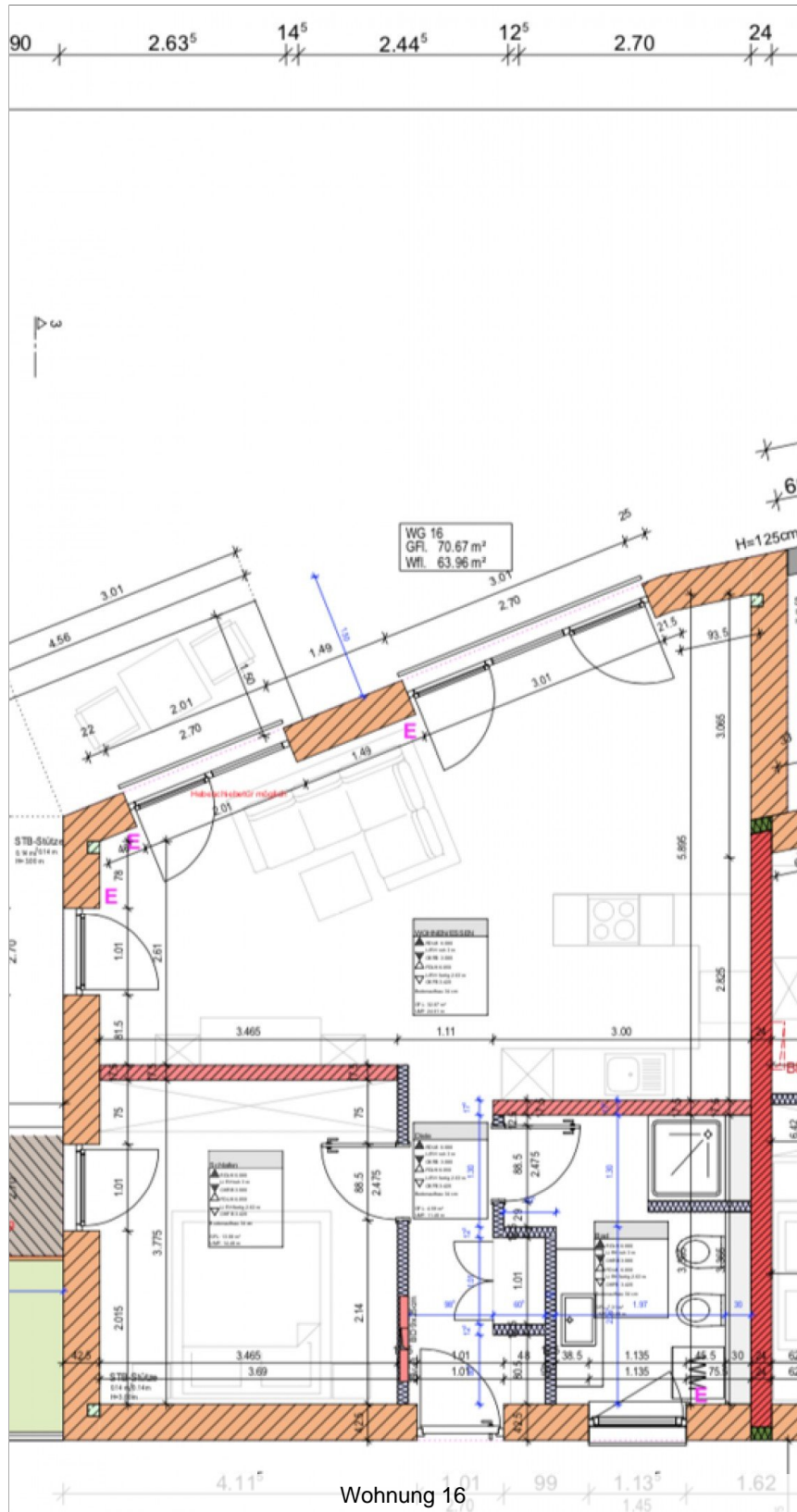
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG05



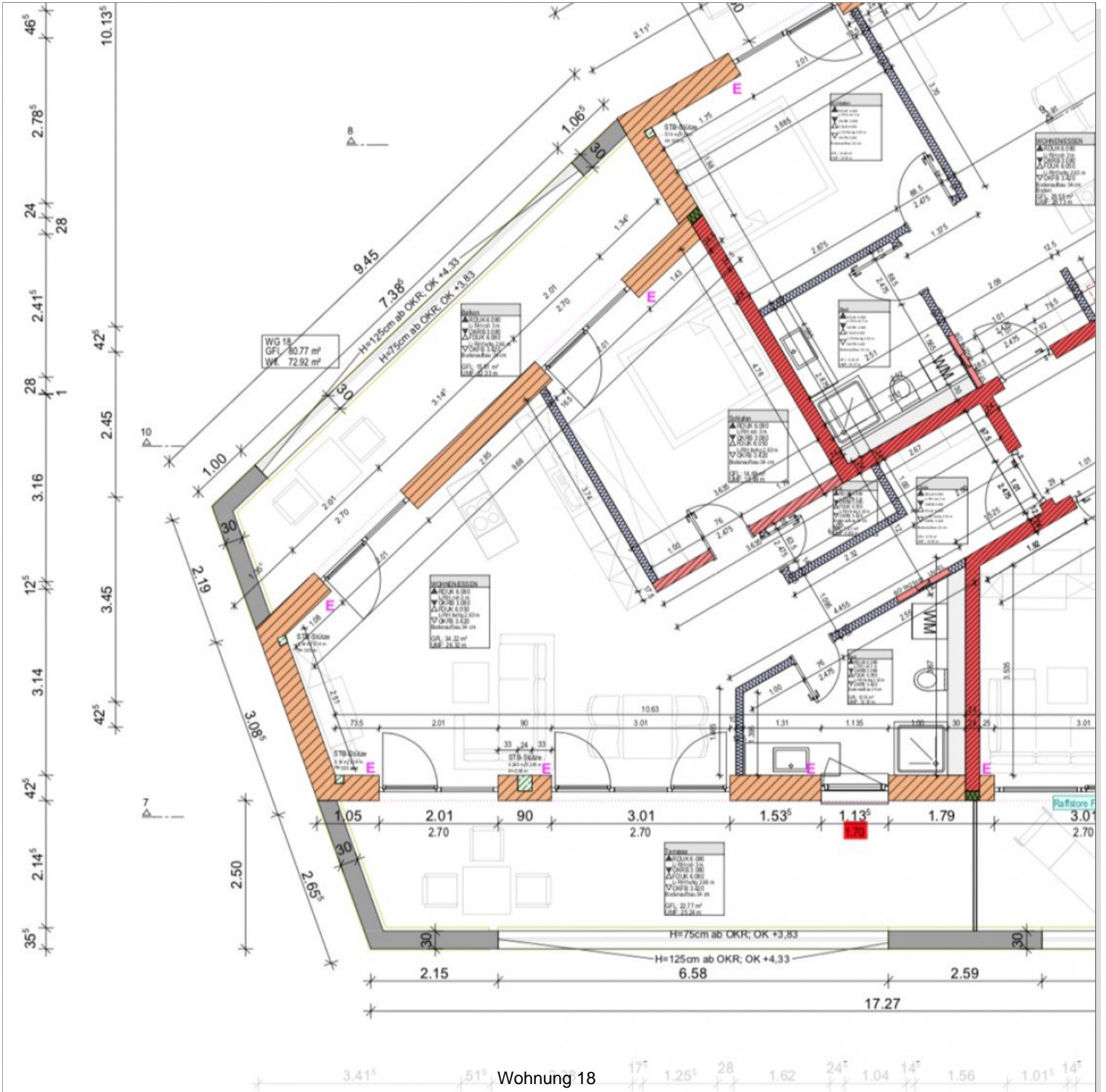
Wohnung 17

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG03



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

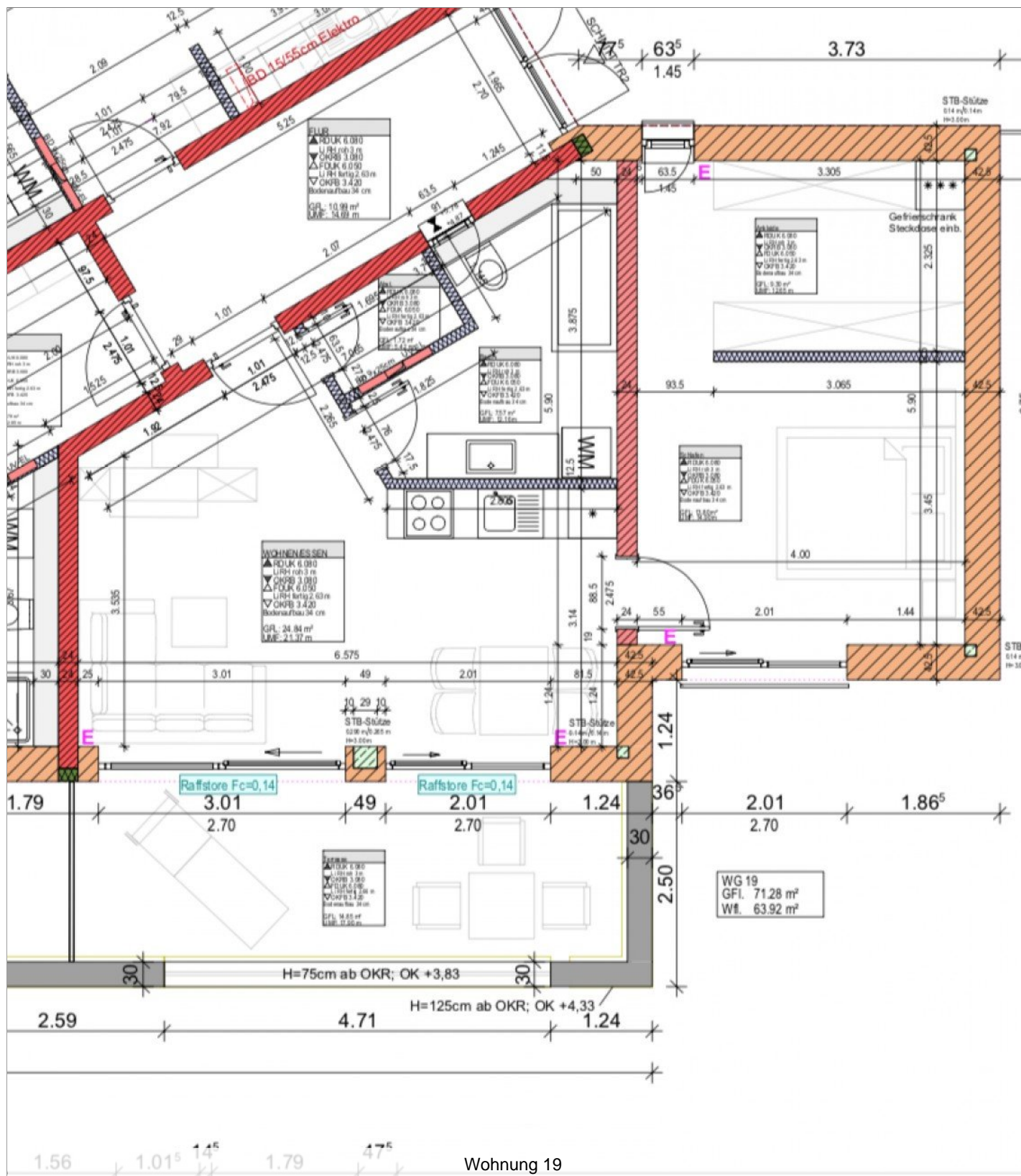
> Etagenwohnung

> Bad Griesbach im Rottal

> 2 Zimmer

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

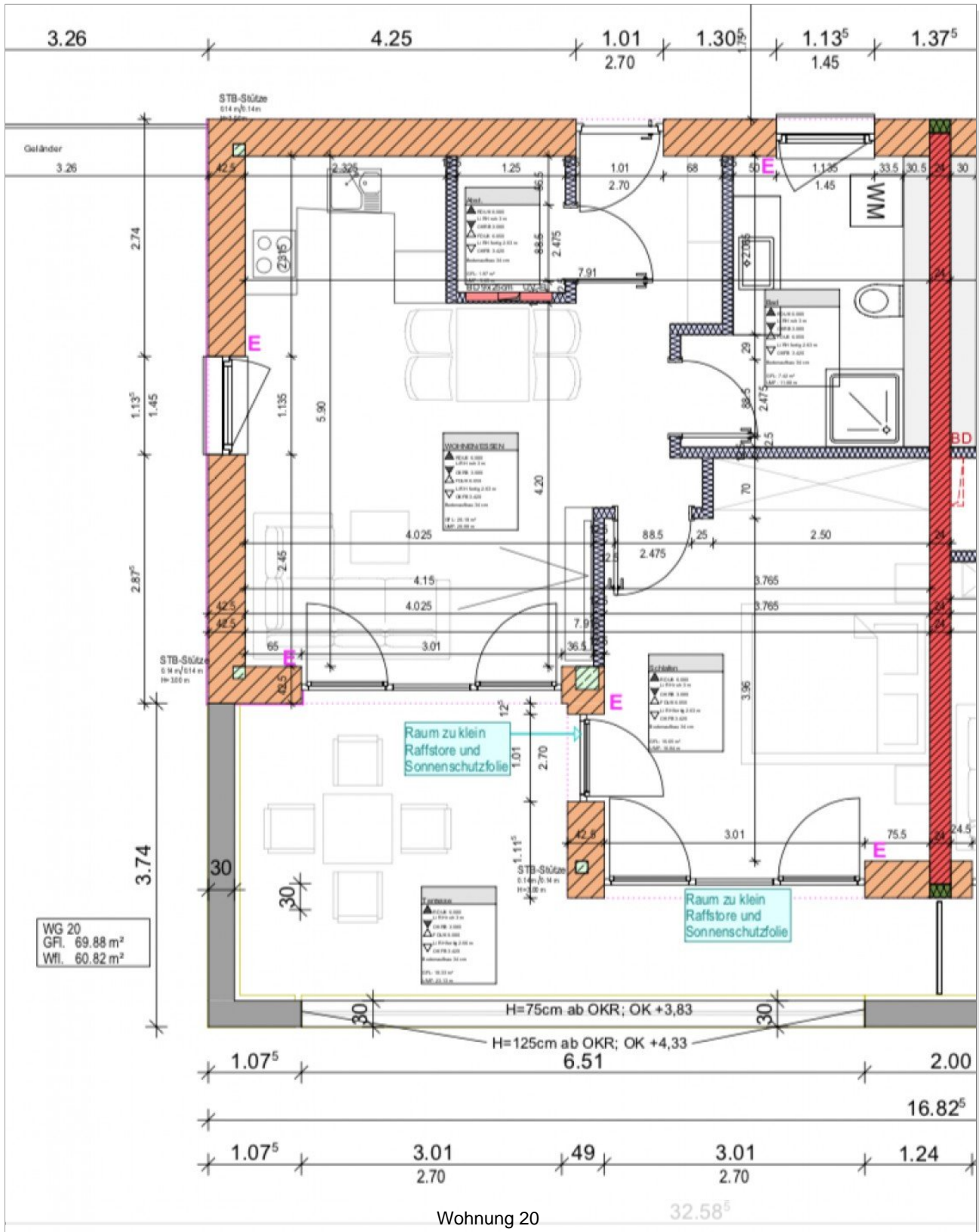
> Etagenwohnung

> 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Bad Griesbach im Rottal

> Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG09

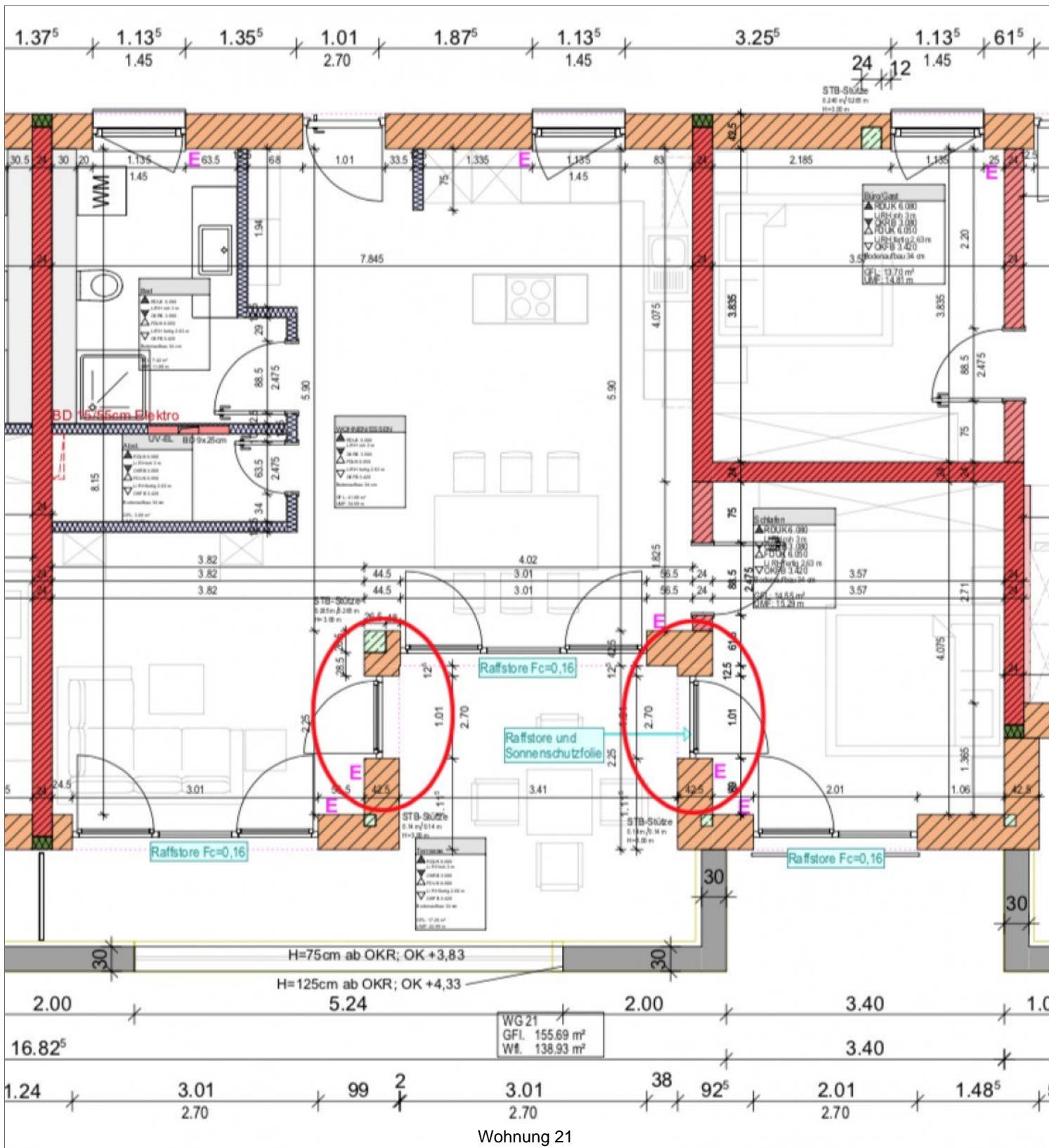
> 2 Zimmer



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG03



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 81,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-29-WG02

