

Ihr neues Zuhause mitten in Bad Tölz

Grünerbräu Immobilien GmbH & Co. KG



## IHR NEUES ZUHAUSE MITTEN IN BAD TÖLZ



Wohnanlage mit vier Stadthäusern

19 Wohneinheiten

2-Zimmer- und 3-Zimmer-Mietwohnungen

Bezug ab Herbst 2024

Baujahr: 2024

Objektzustand: Neubau

Heizungsart: Pelletheizung

Energieausweis: wird mit Fertigstellung  
vorgelegt



## Zentrale Lage

Die vier Neubauten befinden sich auf dem historischen Brauereihof der Grünerbrauerei. In direkter Nachbarschaft befinden sich die denkmalgeschützten Brauereihäuser „Bachkeller“ und „Bachhof“, getrennt vom Eillbach, der als nordöstliche Grundstücksgrenze des Neubauareals einen schönen Abschluss bildet.

Der sorgsam konzipierte Innenhof bietet Ruhe und Erholung und sorgt für einen entspannten Ort der Begegnung.

Die Lage ist zentrums- und bahnhofsnahe mit bester Infrastruktur. Der hohe Freizeitwert sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot zeichnet Bad Tölz als begehrten Wohnort aus.





## Daten und Fakten der Wohnanlage

- KfW 70 Energieeffizienzgebäude
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Regeneratives Heizen mit Holzpellets
- Sommerlicher Wärmeschutz durch Sonnenschutzverglasung südseitig
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Erhöhter Schallschutz gem. DIN-4109-5
- Personenaufzüge von TG bis DG, in den Häusern An der Osterleite 32, 36 und 38
- Tageslichtbäder und Tageslichtküchen
- Balkone und/oder (Dach-) Terrassen für nahezu jede Wohnung
- Viele Wohnungen mit Panoramafenster
- Hochwertige Bodenbeläge und Sanitärobjekte
- Neue Einbauküchen
- Flachdachbegrünung auf den Zwischenbauten
- Begrünter, ruhiger Innenhof zur Gemeinschaftsnutzung
- Überdachte und absperrbare Fahrradstellplätze (gegen geringe Gebühr)
- Ein Kellerabteil pro Wohneinheit
- Insgesamt 2 Ladestationen für E-Autos
- PKW-Tiefgaragenstellplätze
- Besucherparkplätze





## **An der Osterleite 32 6 Wohnungen**

3 Wohnungen mit abgeschlossener Küche, Duschbad, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern und Freisitz (EG und 1. OG)

1 Wohnung mit abgeschlossener Küche, Duschbad, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Freisitz (1. OG)

1 Wohnung mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, Schlafzimmer (DG)

1 Wohnung mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, Schlafzimmer (DG)

- provisionsfrei -

**Grünerbräu Immobilien GmbH & Co. KG**



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

Haus 4  
Wohnung 4.1  
EG



## An der Osterleite 32 EG links

Wohnen/Essen:	33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13 m <sup>2</sup>
Küche:	5 m <sup>2</sup>
Bad:	5 m <sup>2</sup>
Flur:	9 m <sup>2</sup>
Balkon:	4 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 91 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.600,00 €
zzgl. Betriebskosten	410,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €

**Gesamtmiete 2.090,00 €**



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

**Vermietet**

## An der Osterleite 32 EG rechts

Wohnen/Essen:	23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11 m <sup>2</sup>
Küche:	5 m <sup>2</sup>
Bad:	5 m <sup>2</sup>
Flur:	9 m <sup>2</sup>
Balkon:	4 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 70 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete 1.230,00 €

zzgl. Betriebskosten 320,00 €

zzgl. 1 x Stellplatz 80,00 €

**Gesamtmiete 1.630,00 €**





IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

Haus 4  
Wohnung 4.3  
1. OG



## An der Osterleite 32 1. OG links

Wohnen/Essen:	33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13 m <sup>2</sup>
Küche:	5 m <sup>2</sup>
Bad:	5 m <sup>2</sup>
Flur:	9 m <sup>2</sup>
Balkon:	4 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 91 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.600,00 €
zzgl. Betriebskosten	410,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €

**Gesamtmiete 2.090,00 €**



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

**Vermietet**

## An der Osterleite 32 1. OG rechts

Wohnen/Essen:	35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	14 m <sup>2</sup>
Küche:	5 m <sup>2</sup>
Bad:	5 m <sup>2</sup>
Flur:	9 m <sup>2</sup>
Balkon:	2 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 70 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete 1.260,00 €

zzgl. Betriebskosten 320,00 €

zzgl. 1 x Stellplatz 80,00 €

**Gesamtmiete 1.660,00 €**



Haus 4  
Wohnung 4.4  
1. OG



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

Vermietet



## An der Osterleite 32 DG links

Wohnen/Essen:	22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11 m <sup>2</sup>
Bad:	6 m <sup>2</sup>
Flur:	11 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 50 m<sup>2</sup>**

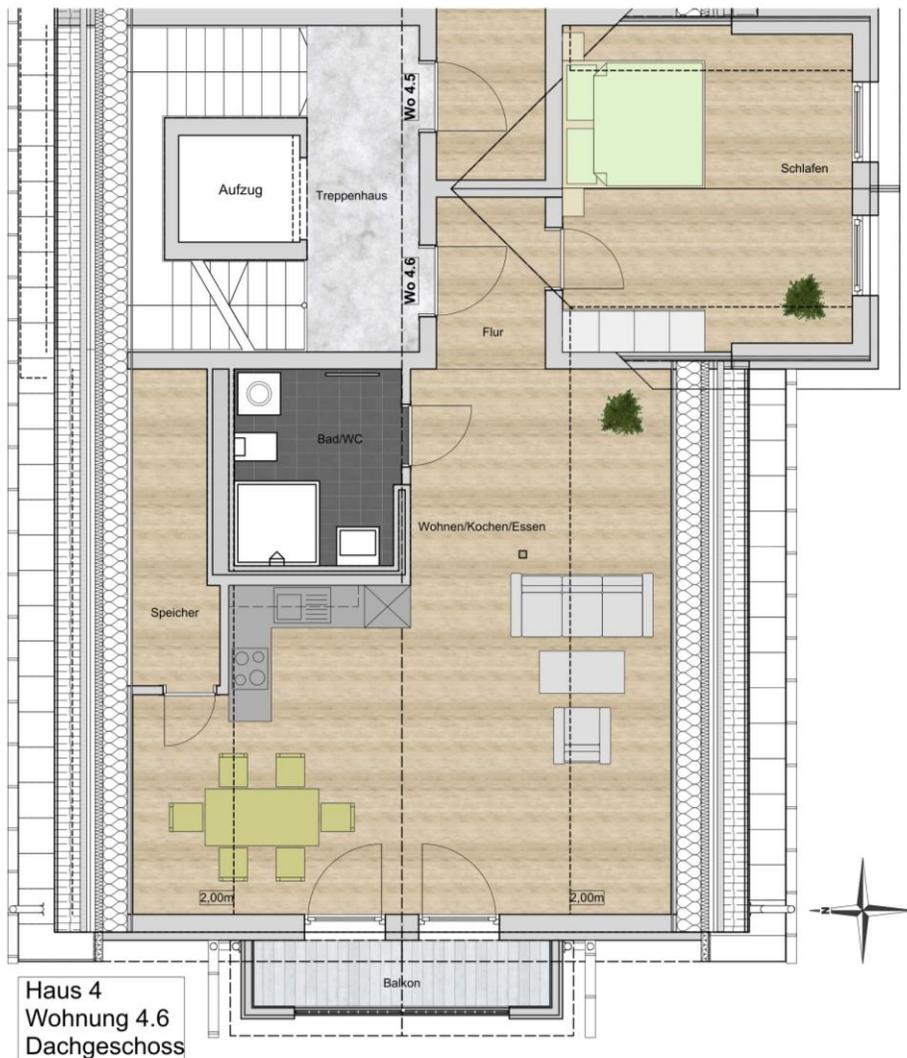
zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	850,00 €
zzgl. Betriebskosten	230,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €

**Gesamtmiete 1.160,00 €**



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ



## An der Osterleite 32 DG rechts

Wohnen/Essen: 38 m<sup>2</sup>

Zimmer: 16 m<sup>2</sup>

Bad: 7 m<sup>2</sup>

Balkon: 2 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche 63 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete 1.100,00 €

zzgl. Betriebskosten 280,00 €

zzgl. 1 x Stellplatz 80,00 €

**Gesamtmiete 1.460,00 €**



## **An der Osterleite 34 3 Wohnungen**

1 Wohnung mit abgeschlossener Küche, Duschbad, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Freisitz (EG)

1 Wohnung mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, Schlafzimmer und Freisitz (EG)

1 Wohnung mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, zwei Schlafzimmern und Freisitz (OG)

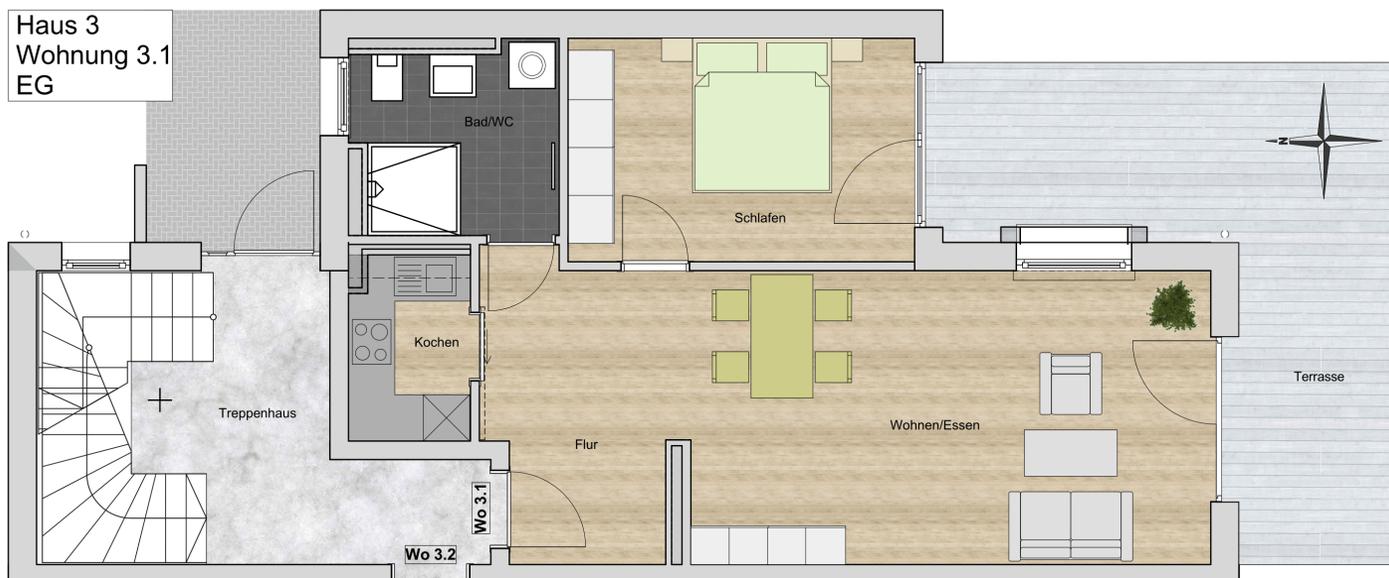
- provisionsfrei -

Grünerbräu Immobilien GmbH & Co. KG



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

## An der Osterleite 34 EG links



Wohnen/Essen:	26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13 m <sup>2</sup>
Küche:	4 m <sup>2</sup>
Bad:	6 m <sup>2</sup>
Flur:	9 m <sup>2</sup>
Terrasse:	14 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>72 m<sup>2</sup></b>

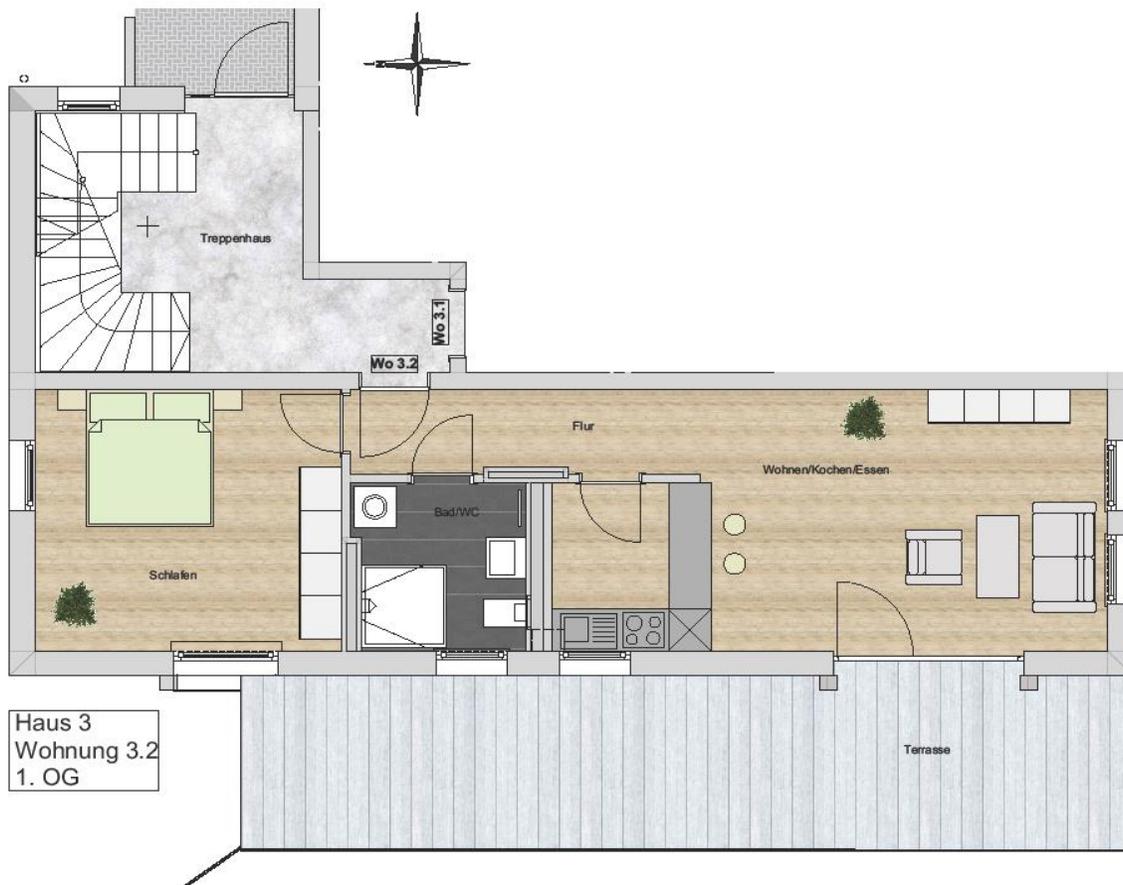
zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.260,00 €
zzgl. Betriebskosten	290,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.630,00 €</b>



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

## An der Osterleite 34 EG rechts



Wohnen/Essen:	22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	16 m <sup>2</sup>
Küche:	7 m <sup>2</sup>
Bad:	6 m <sup>2</sup>
Flur:	6 m <sup>2</sup>
Terrasse:	7 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.150,00 €
zzgl. Betriebskosten	260,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.490,00 €</b>



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

**Vermietet**



## An der Osterleite 34 Dachgeschoss

Wohnen/Essen:	35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12 m <sup>2</sup>
Bad:	9 m <sup>2</sup>
Flur:	10 m <sup>2</sup>
Terrasse:	3 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 84 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.500,00 €
zzgl. Betriebskosten	340,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €

**Gesamtmiete 1.920,00 €**



## **An der Osterleite 36 5 Wohnungen**

2 Wohnungen mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, Schlafzimmer (EG)

2 Wohnungen mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Bad mit Dusche und Wanne, zwei Schlafzimmern,  
Abstellraum, Freisitzen  
(1. und 2. OG)

1 Wohnung mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Bad mit Dusche und Wanne, Schlafzimmer, Freisitzen

- provisionsfrei -

**Grünerbräu Immobilien GmbH & Co. KG**



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ



## An der Osterleite 36 EG links

Wohnen/Essen/Küche:	18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	18 m <sup>2</sup>
Bad:	7 m <sup>2</sup>
Flur:	6 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 49 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	<b>810,00 €</b>
zzgl. Betriebskosten	<b>220,00 €</b>
zzgl. 1 x Stellplatz á 80€	<b>80,00 €</b>
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.110,00 €</b>



Vermietet

IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

## An der Osterleite 36 EG rechts

Wohnen/Essen/Küche:	26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	15 m <sup>2</sup>
Bad:	7 m <sup>2</sup>
Flur:	4 m <sup>2</sup>
Terrasse:	2 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 54 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	970,00 €
zzgl. Betriebskosten	240,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz á 80€	80,00 €

**Gesamtmiete 1.290,00 €**





IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

Haus 1  
Wohnung 1.3  
1. OG



## An der Osterleite 36 1. OG

Wohnen/Essen/Küche:	50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	16 m <sup>2</sup>
Bad:	6 m <sup>2</sup>
Flure:	8 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	4 m <sup>2</sup>
Loggia:	4 m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	3 m <sup>2</sup>
Balkon:	3 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 112 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltniete 1.960,00 €

zzgl. Betriebskosten 500,00 €

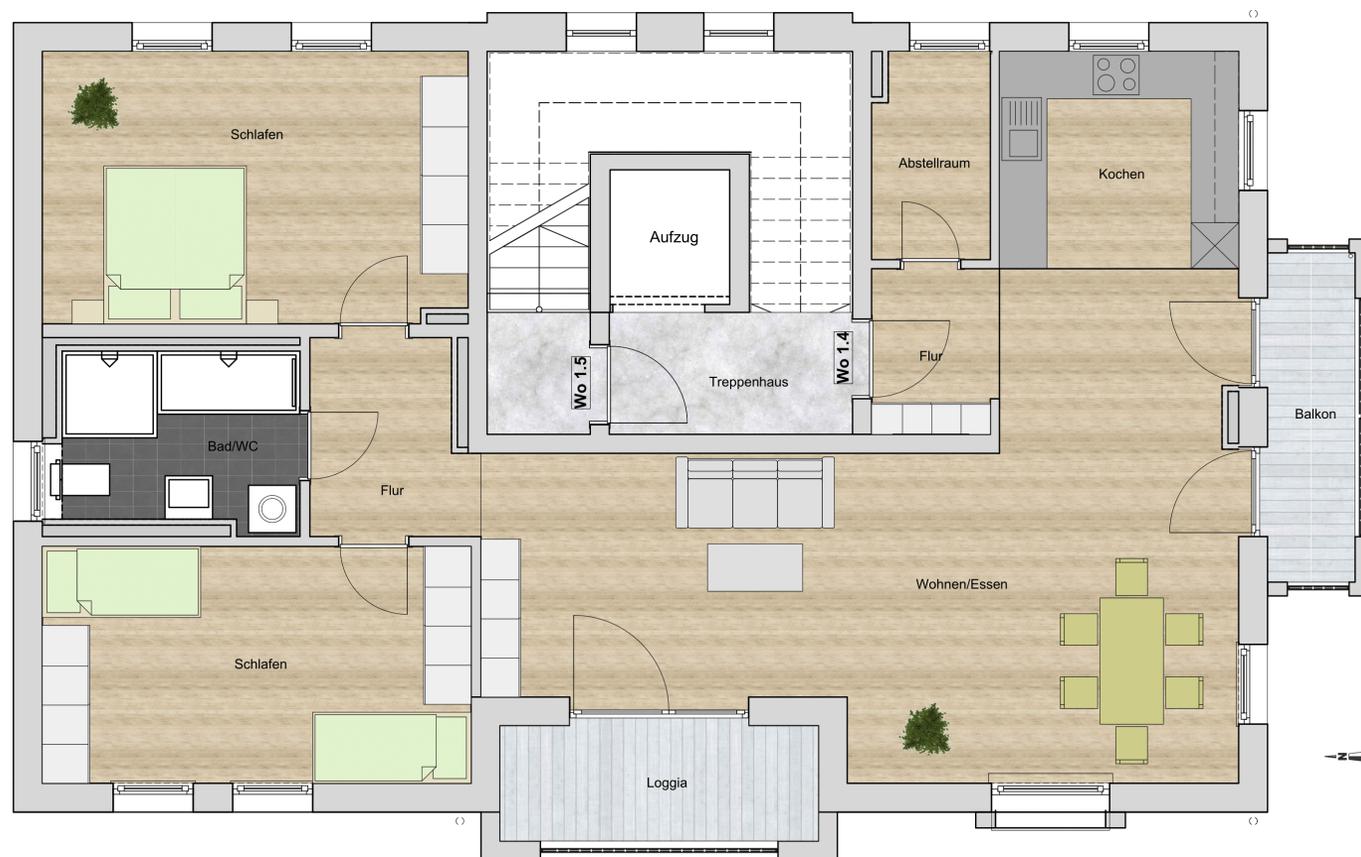
zzgl. 1 x Stellplatz 80,00 €

**Gesamtmiete 2.540,00 €**



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

Haus 1  
Wohnung 1.4  
2. OG



## An der Osterleite 36 2. OG

Wohnen/Essen/Küche:	49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	16 m <sup>2</sup>
Bad:	7 m <sup>2</sup>
Flure:	8 m <sup>2</sup>
Kammer:	4 m <sup>2</sup>
Loggia:	3 m <sup>2</sup>
Balkon:	3 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 108 m<sup>2</sup>**  
zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.850,00 €
zzgl. Betriebskosten	490,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €

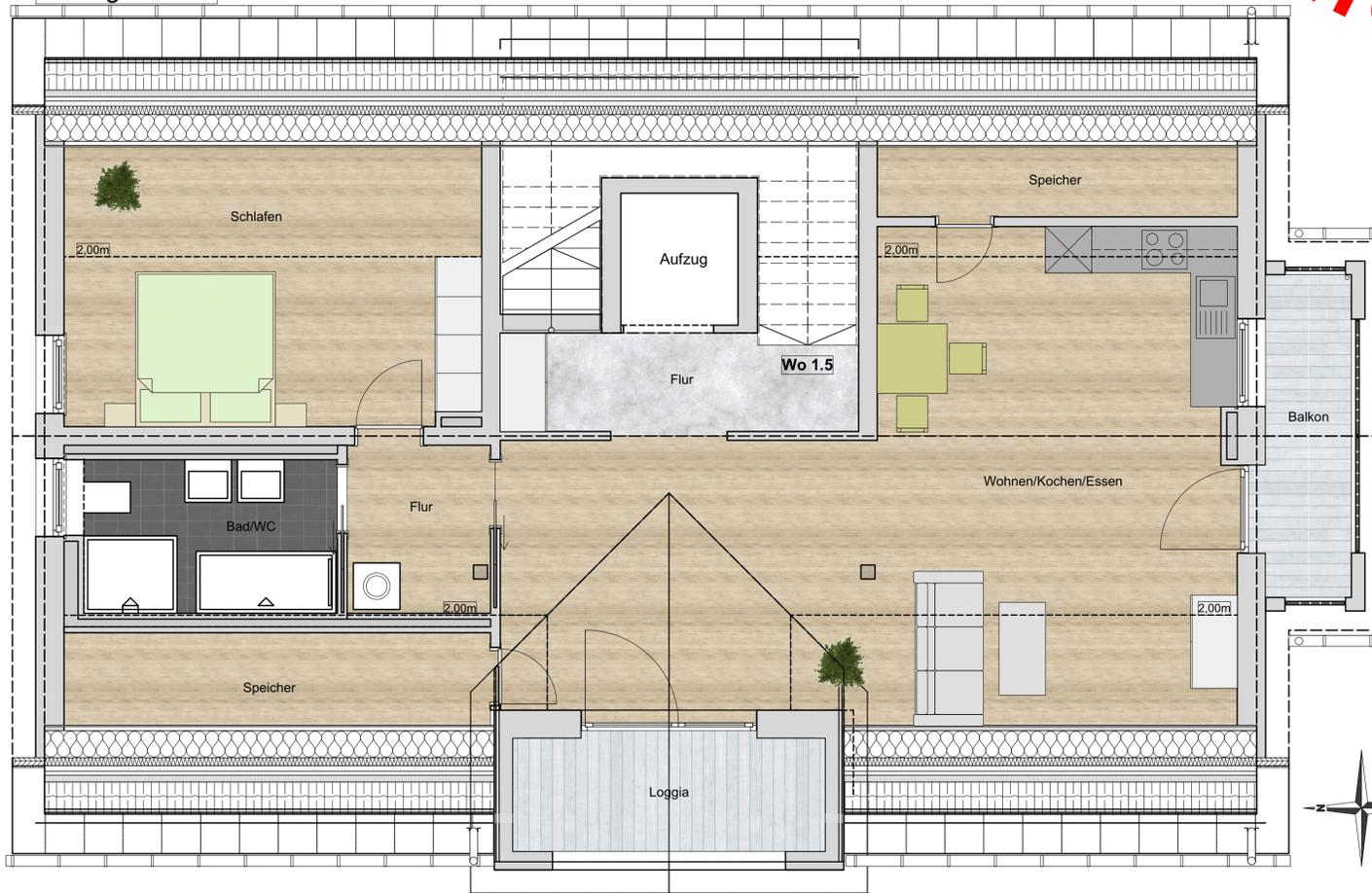
**Gesamtmiete 2.420,00 €**



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

**Vermietet**

Haus 1  
Wohnung 1.5  
Dachgeschoss



## An der Osterleite 36 Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Küche:	41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	16 m <sup>2</sup>
Bad:	6 m <sup>2</sup>
Flure:	11 m <sup>2</sup>
Loggia:	3 m <sup>2</sup>
Balkon:	3 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 80 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.500,00 €
zzgl. Betriebskosten	360,00 €
zzgl. 1 Stellplatz	80,00 €

**Gesamtmiete 1.940,00 €**



## **An der Osterleite 38 5 Wohnungen**

3 Wohnungen mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, Schlafzimmer (EG, 1. OG)

1 Wohnung mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, Schlafzimmer und Freisitz (1. OG)

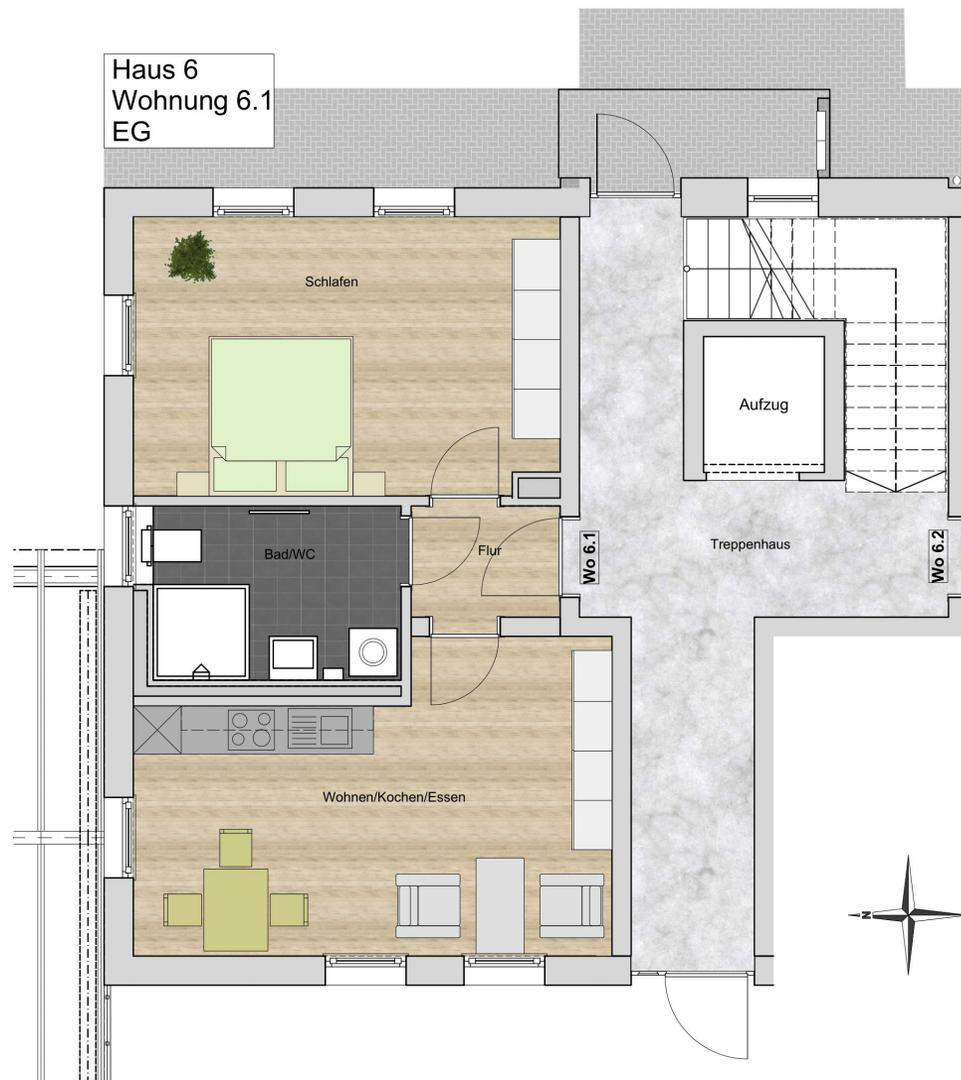
1 Wohnung mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, zwei Schlafzimmern (DG)

- provisionsfrei -

Grünerbräu Immobilien GmbH & Co. KG



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ



## An der Osterleite 38 EG links

Wohnen/Essen:	21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	18 m <sup>2</sup>
Bad:	6 m <sup>2</sup>
Flur:	3 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 48 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	780,00 €
zzgl. Betriebskosten	220,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.080,00 €</b>



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

**Vermietet**



## An der Osterleite 38 EG rechts

Wohnen/Essen:	28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	19 m <sup>2</sup>
Bad:	6 m <sup>2</sup>
Flur:	3 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 56 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

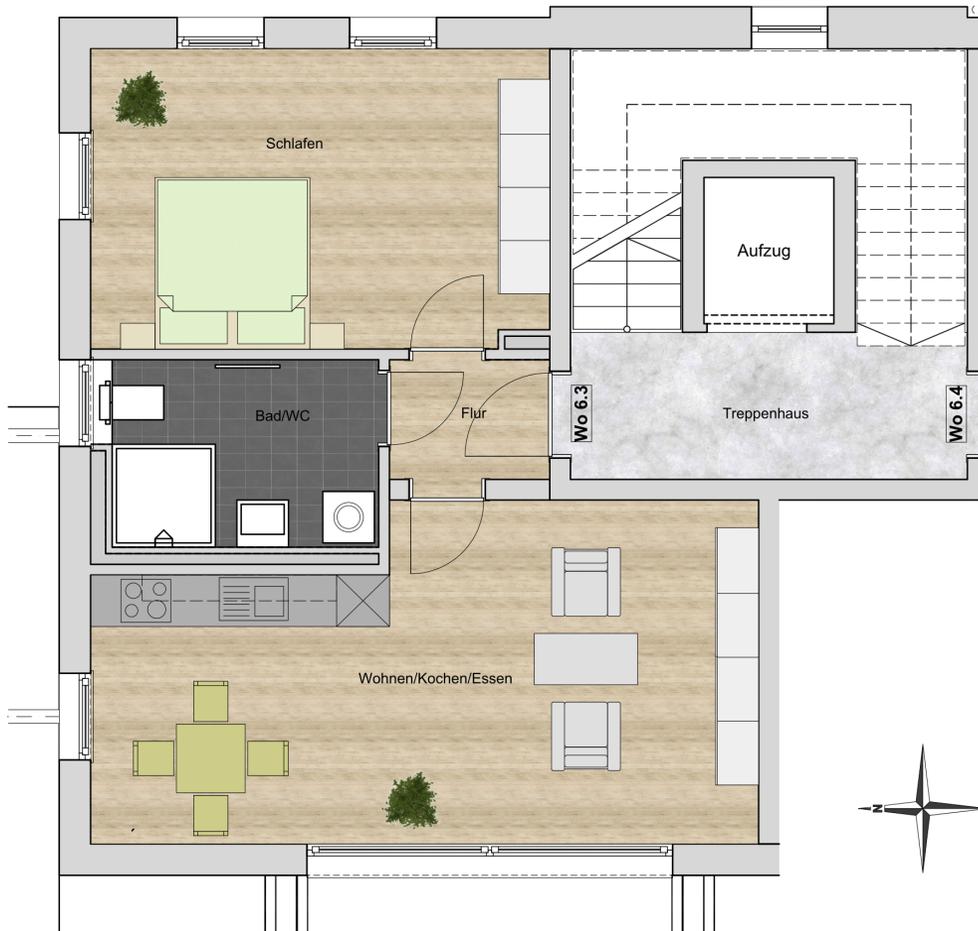
Kaltmiete	920,00 €
zzgl. Betriebskosten	250,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.250,00 €</b>



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

**Vermietet**

Haus 6  
Wohnung 6.3  
1. OG



## An der Osterleite 38 1. OG links

Wohnen/Essen:	28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	18 m <sup>2</sup>
Bad:	7 m <sup>2</sup>
Flur:	3 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 56 m<sup>2</sup>**

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	920,00 €
zzgl. Betriebskosten	250,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.250,00 €</b>



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ

**Vermietet**

Haus 6  
Wohnung 6.4  
1. OG



## An der Osterleite 38 1. OG rechts

Wohnen/Essen:	28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	18 m <sup>2</sup>
Bad:	7 m <sup>2</sup>
Flur:	3 m <sup>2</sup>
Terrasse:	5 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>61 m<sup>2</sup></b>

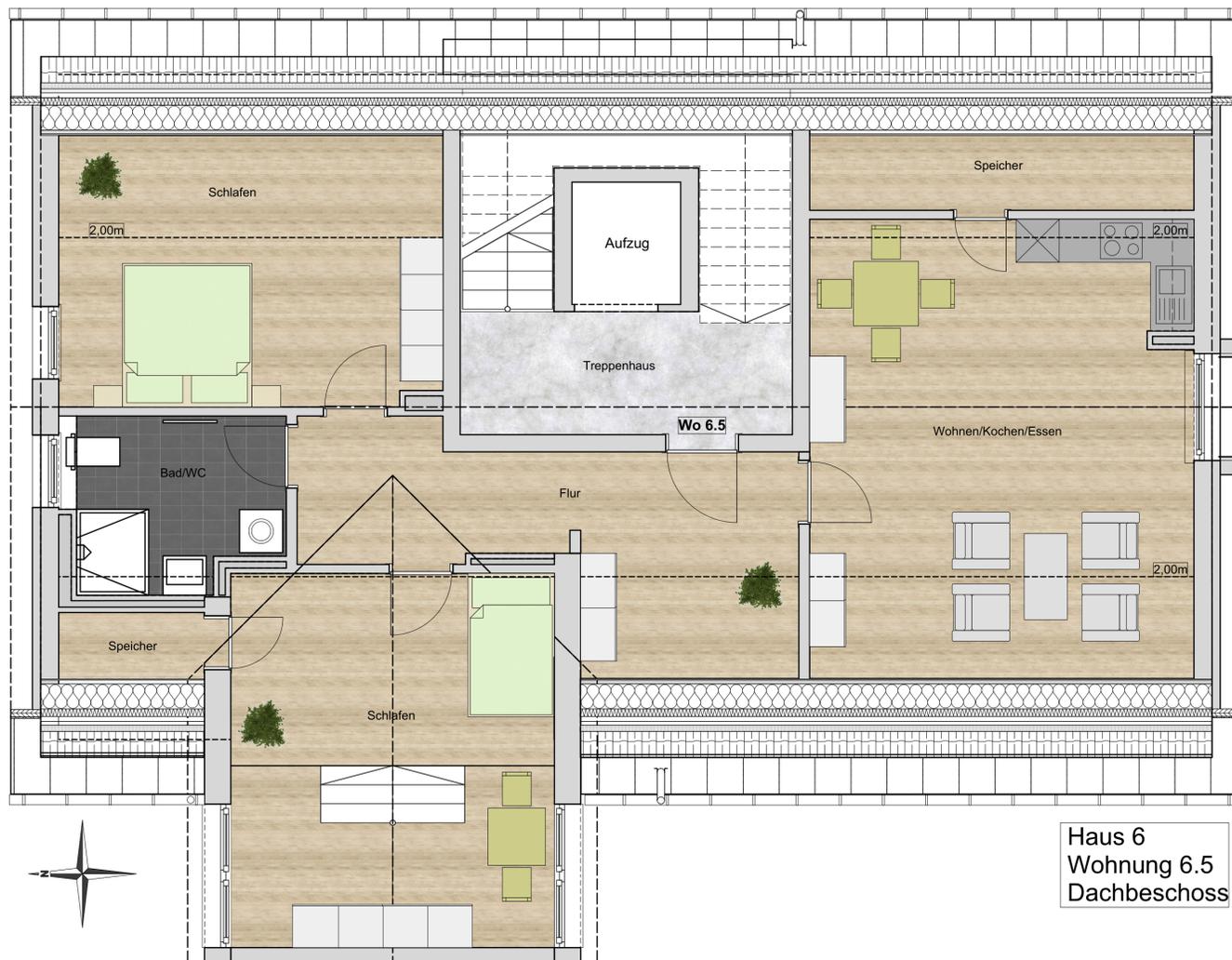
zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.080,00 €
zzgl. Betriebskosten	270,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €

**Gesamtmiete 1.430,00 €**



IHR NEUES ZUHAUSE  
MITTEN IN BAD TÖLZ



Haus 6  
Wohnung 6.5  
Dachgeschoss

## An der Osterleite 38 Dachgeschoß

Wohnen/Essen:	29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	16 m <sup>2</sup>
Bad:	6 m <sup>2</sup>
Flur:	14 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>86 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.500,00 €
zzgl. Betriebskosten	340,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.920,00 €</b>