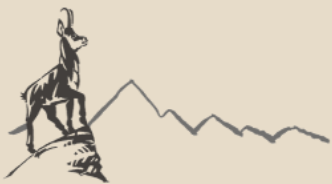


Ihr neues Zuhause mitten in Bad Tölz

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



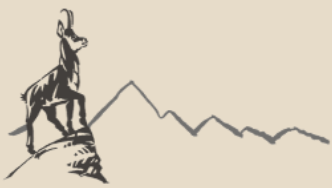
Zentrale Lage

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)

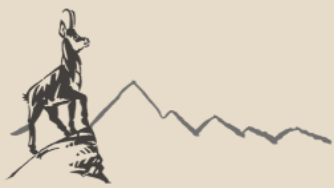
1 Wohnung mit abgeschlossener Küche, Duschbad, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Freisitz (1. OG)

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 ²
Zimmer:	22 m ²
Zimmer:	13 m ²
Küche:	5 m ²
Bad:	5 m ²
Flur:	9 m ²
Balkon:	4 m ²

Wohnfläche 91 m²

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 ²
Zimmer:	13 m ²
Zimmer:	11 m ²
Küche:	5 m ²
Bad:	5 m ²
Flur:	9 m ²
Balkon:	4 m ²

Wohnfläche 70 m²

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

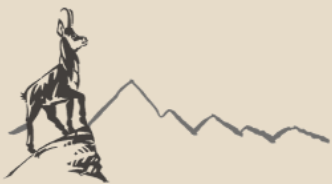
Wohnen/Essen:	33 m ²
Zimmer:	22 m ²
Zimmer:	13 m ²
Küche:	5 m ²
Bad:	5 m ²
Flur:	9 m ²
Balkon:	4 m ²

Wohnfläche 91 m²

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 ²
Zimmer:	14 m ²
Küche:	5 m ²
Bad:	5 m ²
Flur:	9 m ²
Balkon:	2 m ²

Wohnfläche 70 m²

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete 1.260,00 €

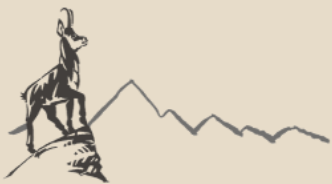
zzgl. Betriebskosten 320,00 €

zzgl. 1 x Stellplatz 80,00 €

Gesamtmiete 1.660,00 €

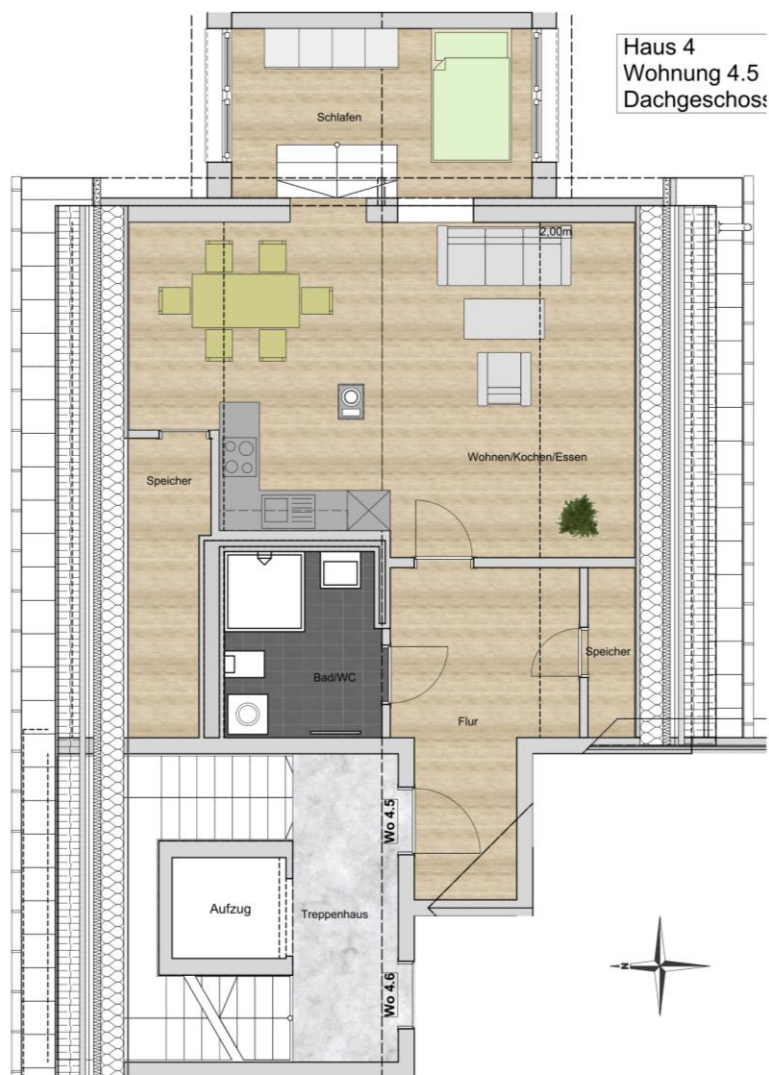


Haus 4
Wohnung 4.4
1. OG



IHR NEUES ZUHAUSE
MITTEN IN BAD TÖLZ

Vermietet



An der Osterleite 32 DG links

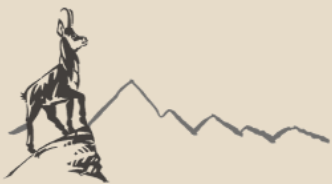
Wohnen/Essen:	22 m ²
Zimmer:	11 m ²
Bad:	6 m ²
Flur:	11 m ²

Wohnfläche 50 m²

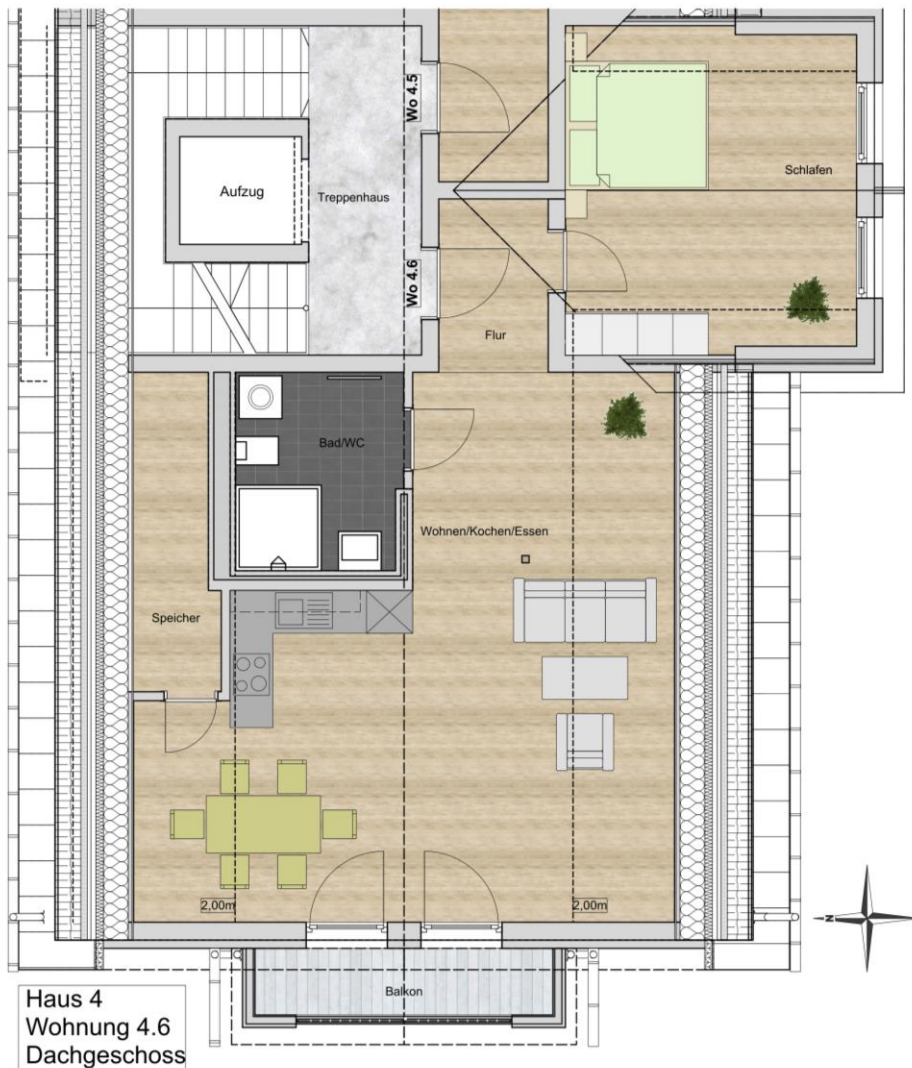
zzgl. Kellerabteil

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 m²

Zimmer: 16 m²

Bad: 7 m²

Balkon: 2 m²

Wohnfläche 63 m²

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)

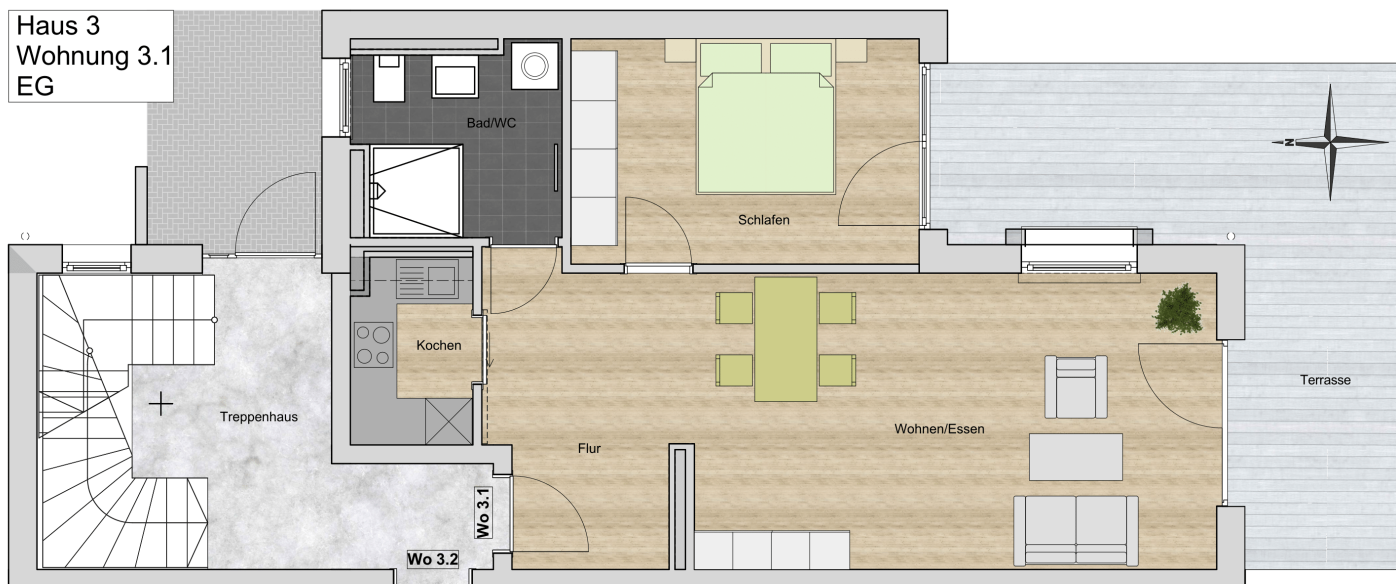
- provisionsfrei -

Grünerbräu Immobilien GmbH & Co. KG



IHR NEUES ZUHAUSE
MITTEN IN BAD TÖLZ

An der Osterleite 34 EG links



Wohnen/Essen:	26 m ²
Zimmer:	13 m ²
Küche:	4 m ²
Bad:	6 m ²
Flur:	9 m ²
Terrasse:	14 m ²
Wohnfläche	72 m²

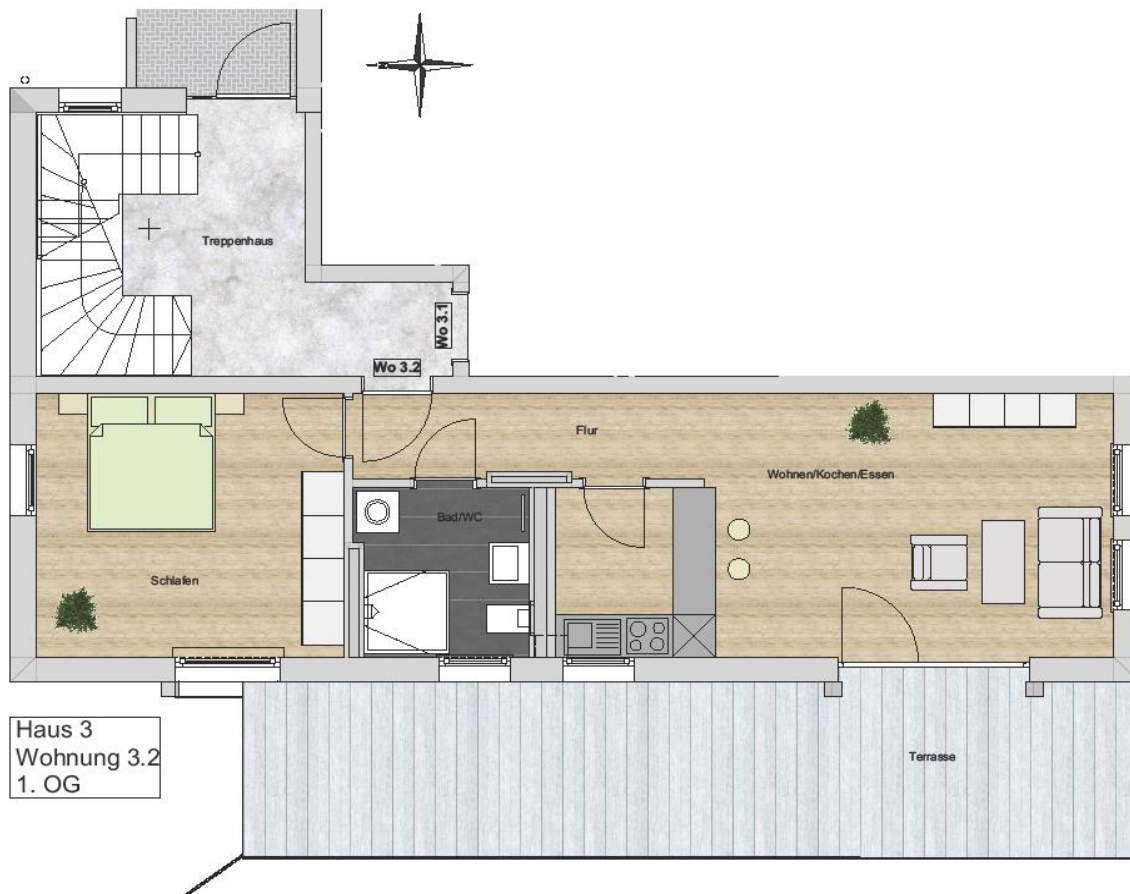
zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.260,00 €
zzgl. Betriebskosten	290,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
Gesamtmiete	1.630,00 €



IHR NEUES ZUHAUSE
MITTEN IN BAD TÖLZ

An der Osterleite 34 EG rechts



Wohnen/Essen:	22 m ²
Zimmer:	16 m ²
Küche:	7 m ²
Bad:	6 m ²
Flur:	6 m ²
Terrasse:	7 m ²
Wohnfläche	64 m²

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.150,00 €
zzgl. Betriebskosten	260,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
Gesamtmiete	1.490,00 €



IHR NEUES ZUHAUSE
MITTEN IN BAD TÖLZ

Vermietet

An der Osterleite 34 Dachgeschoss



Wohnen/Essen:	35 m ²
Zimmer:	15 m ²
Zimmer:	12 m ²
Bad:	9 m ²
Flur:	10 m ²
Terrasse:	3 m ²
Wohnfläche	84 m²

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

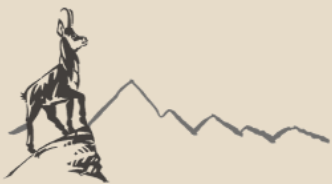
2 Wohnungen mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, Schlafzimmer (EG)

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 ²
Zimmer:	18 m ²
Bad:	7 m ²
Flur:	6 m ²

Wohnfläche 49 m²

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	810,00 €
zzgl. Betriebskosten	220,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz á 80€	80,00 €

Gesamtmiete 1.110,00 €



Vermietet

IHR NEUES ZUHAUSE
MITTEN IN BAD TÖLZ

An der Osterleite 36 EG rechts

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

Wohnfläche 54 m²

zzgl. Kellerabteil

Kaltemiete	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 ²
Zimmer:	18 m ²
Zimmer:	16 m ²
Bad:	6 m ²
Flure:	8 m ²
Abstellraum:	4 m ²
Loggia:	4 m ²
Dachterrasse:	3 m ²
Balkon:	3 m ²

Wohnfläche 112 m²

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete 1.960,00 €

zzgl. Betriebskosten 500,00 €

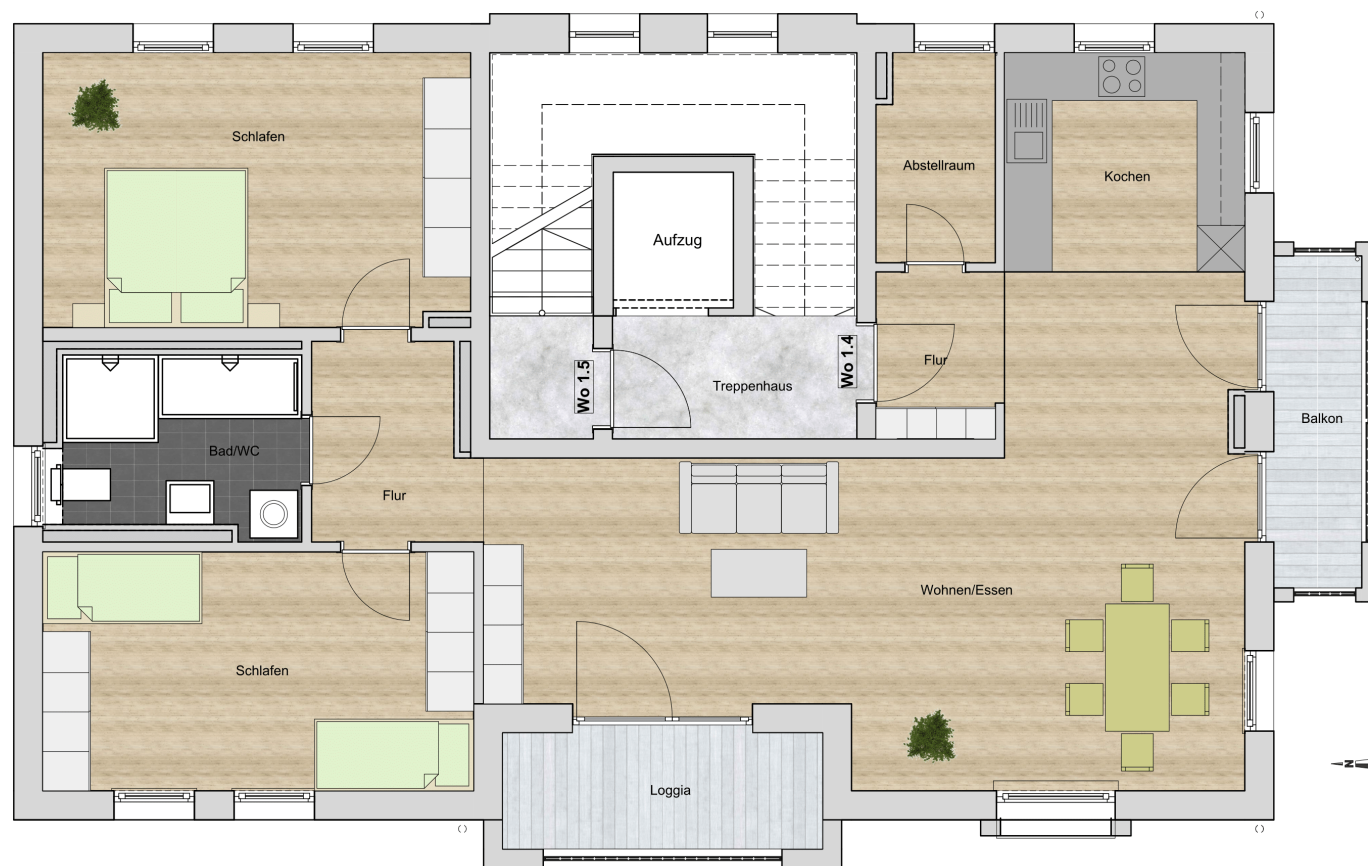
zzgl. 1 x Stellplatz 80,00 €

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 ²
Zimmer:	18 m ²
Zimmer:	16 m ²
Bad:	7 m ²
Flure:	8 m ²
Kammer:	4 m ²
Loggia:	3 m ²
Balkon:	3 m ²

Wohnfläche 108 m²
zzgl. Kellerabteil

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

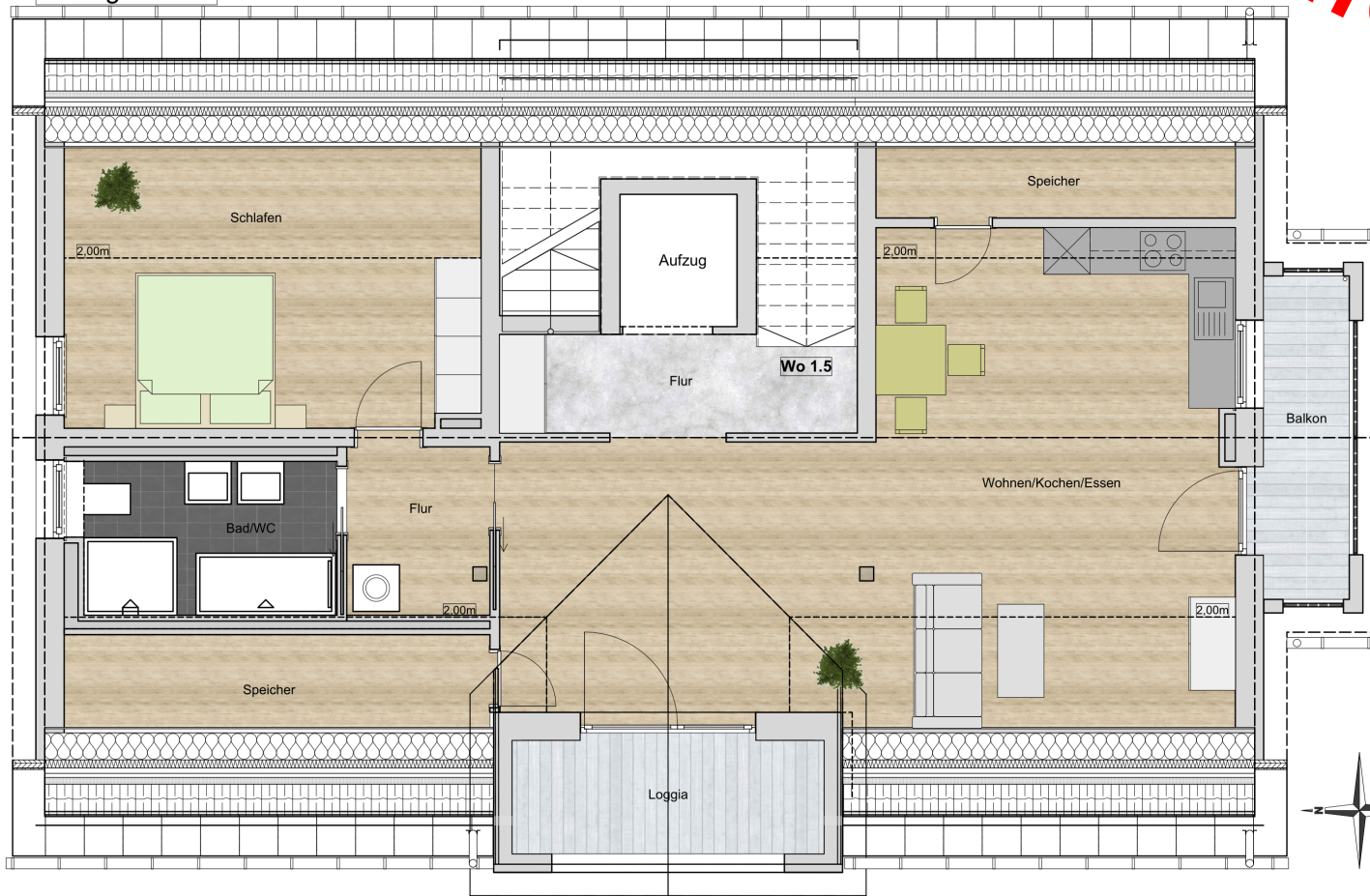
Gesamtmiete 2.420,00 €



IHR NEUES ZUHAUSE
MITTEN IN BAD TÖLZ

Vermietet

Haus 1
Wohnung 1.5
Dachgeschoss



An der Osterleite 36 Dachgeschoss

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

Wohnfläche 80 m²

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)

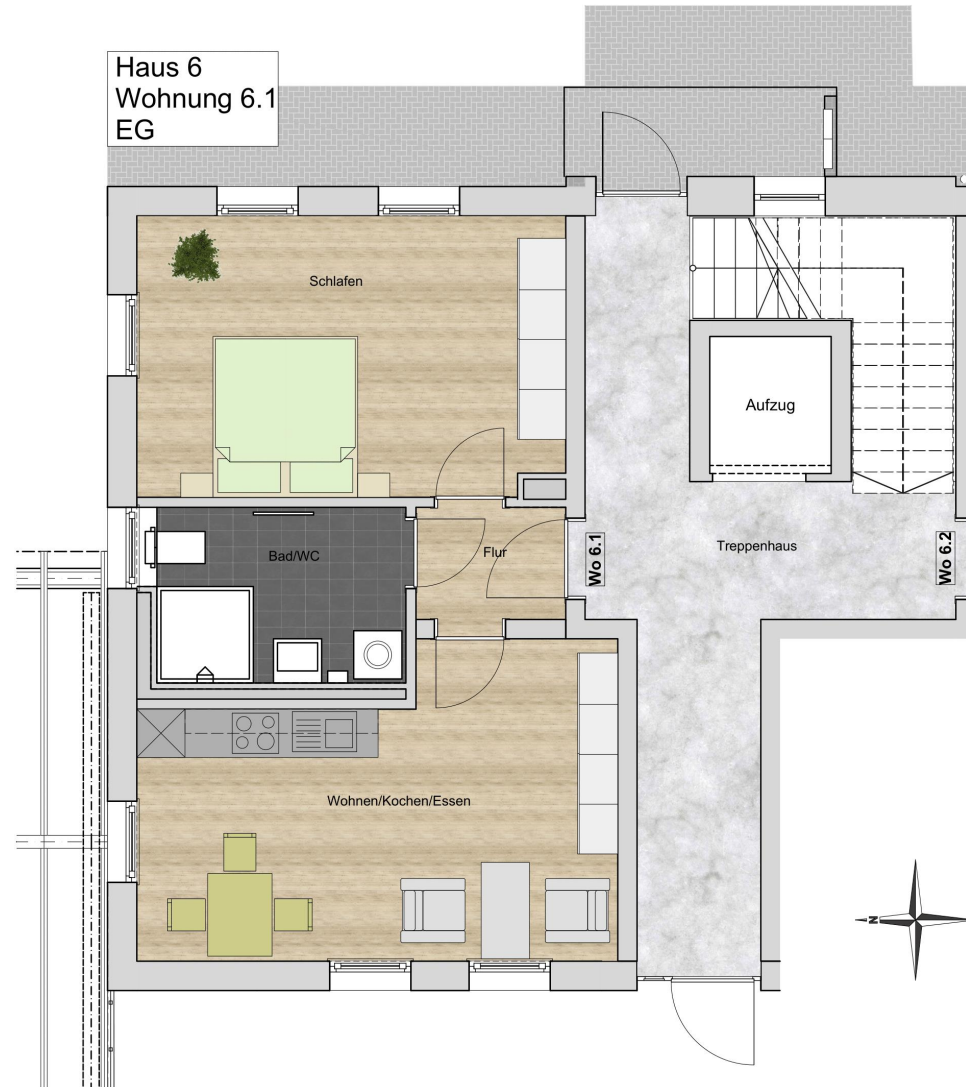
1 Wohnung mit offener Küche/Wohn-/Essbereich, Duschbad, zwei Schlafzimmern (DG)

- provisionsfrei -

Grünerbräu Immobilien GmbH & Co. KG



IHR NEUES ZUHAUSE
MITTEN IN BAD TÖLZ



An der Osterleite 38 EG links

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

Wohnfläche 48 m²

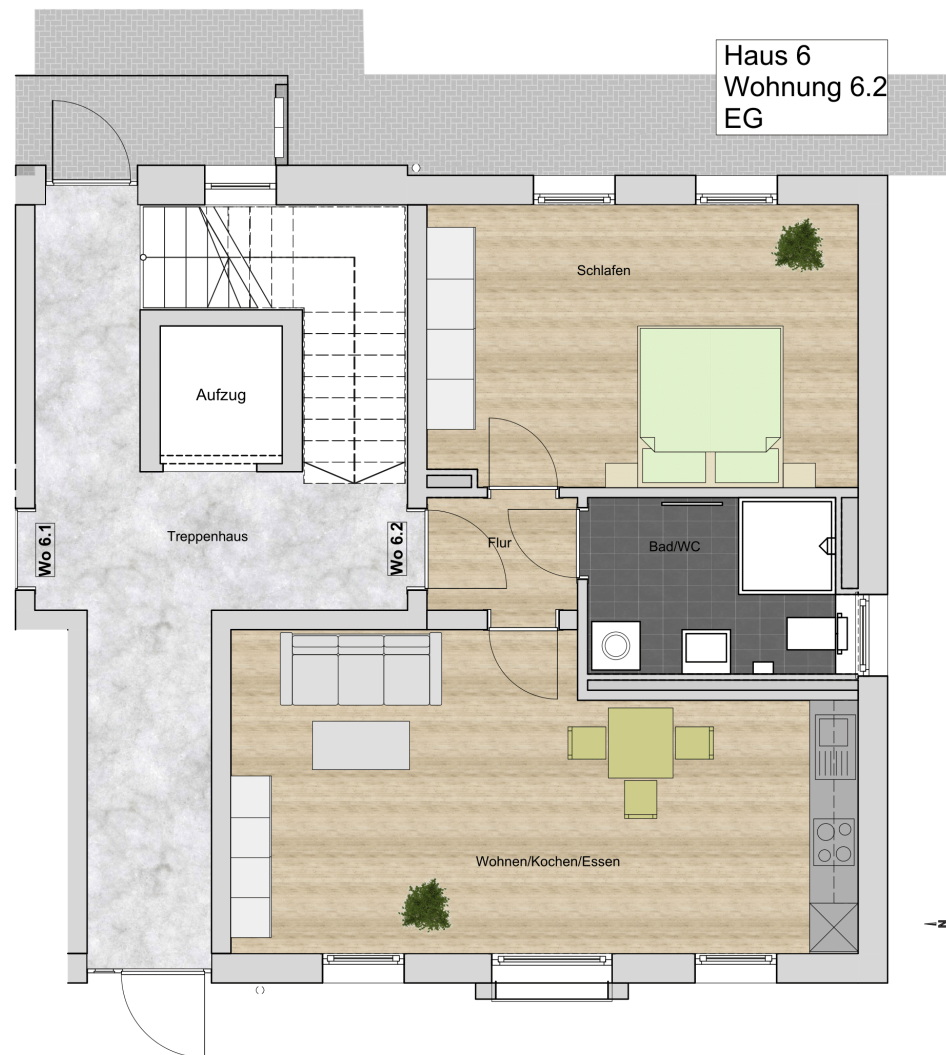
zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	780,00 €
zzgl. Betriebskosten	220,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
Gesamtmiete	1.080,00 €



IHR NEUES ZUHAUSE
MITTEN IN BAD TÖLZ

Vermietet



An der Osterleite 38 EG rechts

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

Wohnfläche 56 m²

zzgl. Kellerabteil

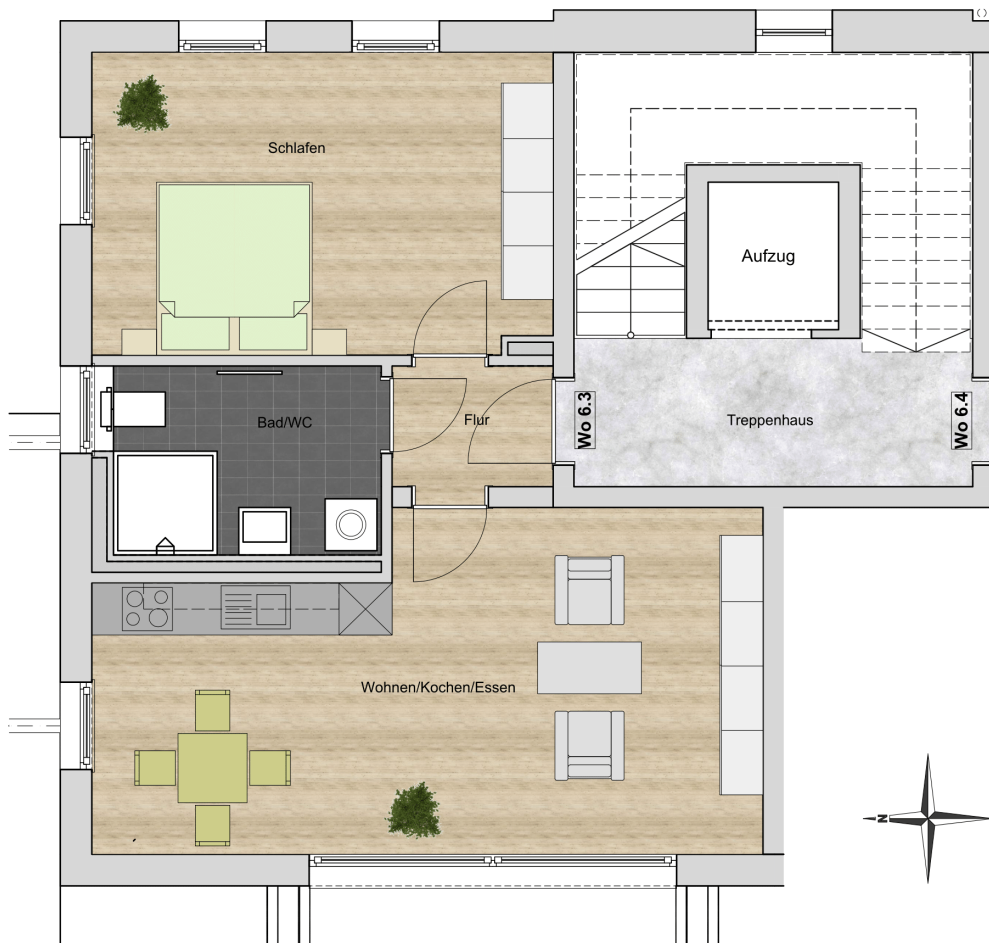
Kaltmiete	920,00 €
zzgl. Betriebskosten	250,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
Gesamtmiete	1.250,00 €



IHR NEUES ZUHAUSE
MITTEN IN BAD TÖLZ

Vermietet

Haus 6
Wohnung 6.3
1. OG



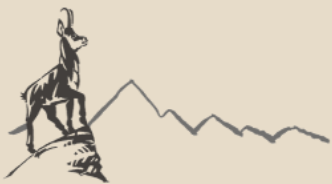
An der Osterleite 38 1. OG links

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

Wohnfläche 56 m²

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	920,00 €
zzgl. Betriebskosten	250,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
Gesamtmiete	1.250,00 €



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 ²
Zimmer:	18 m ²
Bad:	7 m ²
Flur:	3 m ²
Terrasse:	5 m ²
Wohnfläche	61 m²

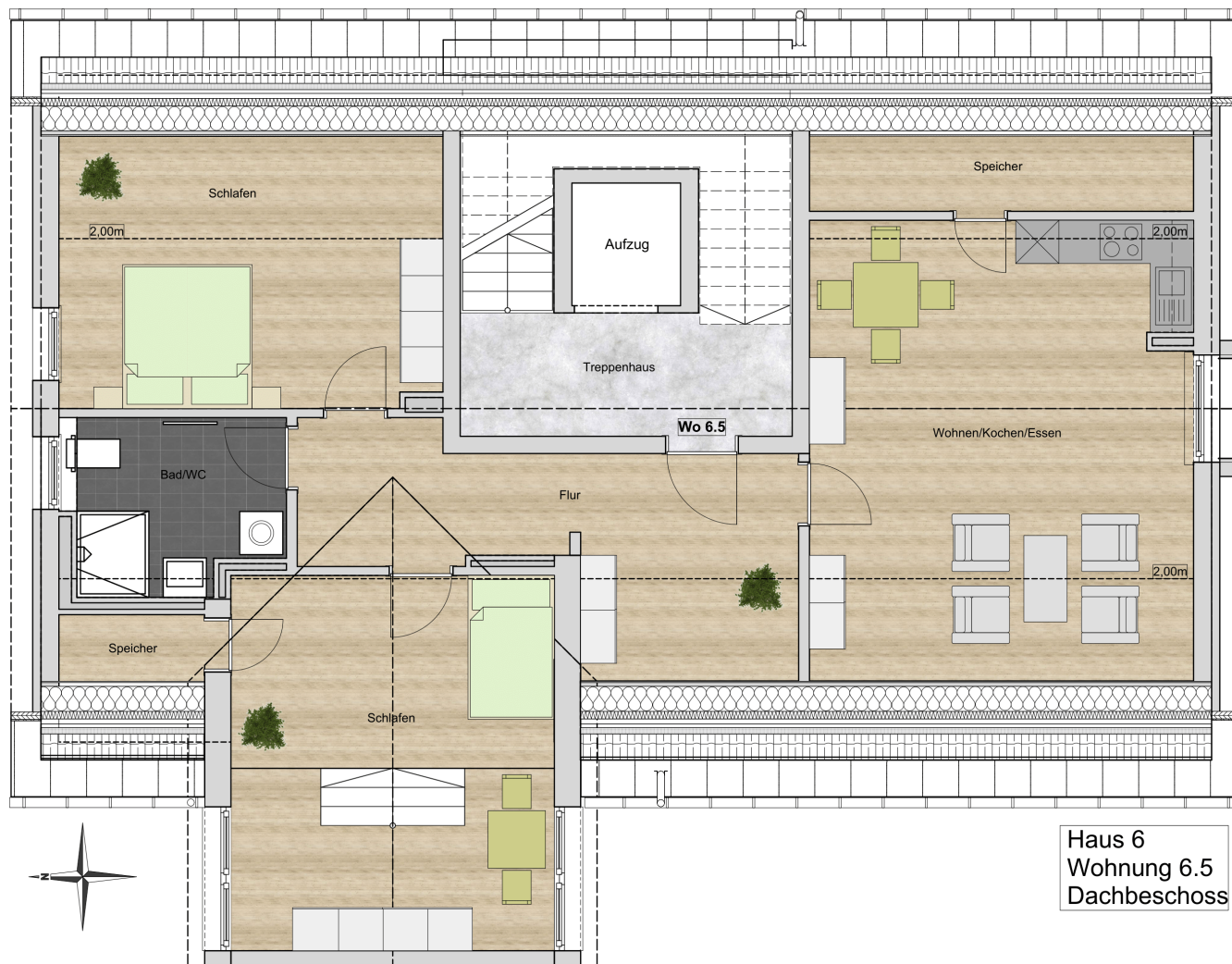
zzgl. Kellerabteil

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
Dachbeschoß

An der Osterleite 38 Dachgeschoß

Wohnen/Essen:	29 m ²
Zimmer:	21 m ²
Zimmer:	16 m ²
Bad:	6 m ²
Flur:	14 m ²
Wohnfläche	86 m²

zzgl. Kellerabteil

Kaltmiete	1.500,00 €
zzgl. Betriebskosten	340,00 €
zzgl. 1 x Stellplatz	80,00 €
Gesamtmiete	1.920,00 €