



## 83735 Bayrischzell

Exklusive Premium Landhaus-Villenhälfte 4 in Bayrischzell

- Beeindruckender Bergpanoramablick
- A+



**229 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**471 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**7**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**  
Michael Kneissl  
Tel.: 00491717333993  
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	229 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	471 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
separate WCs	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.03.2034
Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	15.40
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+

**Zustand**

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



## Ausstattung

Allgemein	Küche
Kamin	✓ Einbauküche
Gäste-WC	✓ offene Küche
Heizungsart	Befeuerung
Fußbodenheizung	✓ Solar
	✓ Luft-Wärmepumpe
unterkellert	Dachform
unterkellert	ja Satteldach
Bauweise	
Holzbauweise	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Exklusive Landhaus-Villenhälfte 4 im Premiumsegment in Bayrischzell

- Beeindruckender Bergpanoramablick
- Beste Wohnlage
- Ausblick über Bayrischzell hinweg in die atemberaubende Bergwelt
- Schlüsselfertiger Erwerb
- Niedrigenergie- & KfW-Effizienzhaus 40 / A+ 15,9 kWh/(m<sup>2</sup>.a)
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 471 m<sup>2</sup> Fläche
- Wohnfläche ca. 229 m<sup>2</sup> (inklusive 1/3 Terrassen- und 1/2 Balkonflächen)
- 7 Zimmer / bis zu 6 Schlafzimmer möglich
- 3 Badezimmer
- Exklusiv ausgebauter Bereich im Studio
- Ökologisch hochwertiger Holzrahmenbau mit Vollholzkern und Holzfaserdämmung
- Höchste Qualität garantiert durch die Nr. 1 im ökologischen Holzhausbau
- Verwendung regionaler Materialien ohne Einsatz von Bauchemie
- Natürliche Perfektion und Nachhaltigkeit
- Sonnige Süd-Terrasse mit großem Südgarten
- Großer überdachter, umlaufender Südwest-Balkon
- Abendsonne durch speziellen Verlauf der Bergkette im Westen
- Erstwohnsitzbindung ist obligatorisch
- Option: Saunabereich auf dem Balkon vor dem Masterschlafzimmer
- Option: Die Landhaus-Villenhälfte kann auch in zwei separate Wohnungen aufgeteilt werden
- Option: PV-Anlage

Im Angebot ist bereits inkludiert:

- Moderner Holzkaminofen mit einseitigem Sichtfenster
- Maßgefertigter Garderobenschrank im Eingangsbereich
- Maßgefertigter Einbauschrank im Ankleidezimmer (Obergeschoss)
- Hochwertige Schreinereinbauküche mit Markengeräten / BORA Dunstabzug
- Massivholztreppen aus Eichenholz / Handlauf im gleichen Holz gefertigt



- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Videosprechanlage, Raumtemperatur und Verschattung
- Designer-Einbaustrahler (Deckenspots) von Nobile im Rahmen des Lichtplanungskonzeptes

Weitere Ausstattungsdetails finden Sie in unserem ausführlichen Exposé.



## Beschreibung

Exklusive Landhaus-Villenhälfte 4 im Premiumsegment in Bayrischzell

Wir präsentieren Ihnen in exklusiver Beauftragung eine außergewöhnliche Gelegenheit in der Wendelsteinregion.

Die neu entstehende Landhaus-Villenhälfte befindet sich in einem idyllischen und sehr familienfreundlichen Wohngebiet in äußerst ruhiger Ortsrandlage oberhalb der malerischen Gemeinde Bayrischzell.

Als Inspiration und Grundlage für dieses Projekt dient ein für das "Haus des Jahres 2024" nominiertes Referenzobjekt des renommierten Bauträgers aus der Region.

Der Baustoff Holz steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Ein modernes Luft-Wärmepumpensystem mit 11 KW Heizleistung mit 800l Pufferspeicher samt Frischwasserstation und optionaler PV-Anlage bietet eine hohe Energieeffizienz und leistet somit einen Beitrag zum umweltbewussten Heizen.

Die bauliche Umsetzung erfolgt durch die Nr. 1 im ästhetischen und ökologischen Holzhausbau im Oberland.

Sie leben in einem Gartengeschoss, einem Eingangsgeschoss und im exklusiven Studio des Dachgeschosses auf insgesamt ca. 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Optional kann die Landhaus-Villenhälfte auch in zwei Wohnungen aufgeteilt werden.

Das ca. 471 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Ihnen über Bayrischzell hinweg einen beeindruckenden Bergpanoramablick.

Die Ausrichtung nach Süden verspricht Ihnen viele sonnige Stunden. Durch den Geländeverlauf der westlichen Bergkette erfreuen Sie sich über viel Sonne bis zum Abend.

Ein renommiertes Architekten-Team schuf ein wahres architektonisches, wie auch ökologisches Juwel.

Durch das wohldurchdachte bauliche Konzept, die exponierte Lage, sowie die hochwertige Ausstattung zählt dieses Projekt zum absoluten Premiumsegment.

Die zwei bereits im Kaufpreis inkludierten Stellplätze im Carport runden das Angebot gelungen ab. Für die E-Mobilität können auf Wunsch bereits Vorkehrungen getroffen werden.

Durch die direkte Anbindung an die Bayerische Regionalbahn erreichen Pendler die München-City in etwas über einer Stunde Fahrzeit.

## Lage

Leben in Bayrischzell am Wendelstein

Die von uns exklusiv angebotene Landhaus-Villenhälfte befindet sich in einer wunderschönen, ruhigen Wohngegend mit wunderbarem Bergblick über den Ort Bayrischzell hinweg.

Bayrischzell und sein Umland zählt zu den schönsten Regionen in den bayerischen Alpen. Die umliegende Nachbarbebauung besteht aus repräsentativen Ein- und Zweifamilienhäusern.



Das Grundstück liegt verkehrsgünstig und die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die Lage am nahen Schliersee und in den Bergen ist der Freizeitwert für Sport- und Naturbegeisterte sowohl im Sommer, wie auch im Winter hervorragend. Mountain-Biker beginnen ihre Touren direkt vom Grundstück aus. Die benachbarten Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sowie ein großes Loipennetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Sommer bieten Wanderwege unzählige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer in allen Schweregraden.

Über die sehr gut ausgebauten Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bayerische Regionalbahn BRB) sehr gut erreichbar. Zur Münchener Innenstadt gelangt man per Auto in ca. einer Stunde über die nahegelegene Autobahn A8. Auch zum Münchener Messegelände und dem Flughafen ist die Verbindung über die A8 und die A99 sehr komfortabel.

In Summe eine optimale Wohn- & Verkehrslage, insbesondere für Familien mit Kindern, berufstätige Pendler, aber auch nach Ruhe suchenden Menschen.







































