



## 83620 Feldkirchen-Westerham

# Spektakuläre Panoramablicke bis zu den Alpen: Baugrundstück mit historischem Charme



**2.750.000 €**

Kaufpreis

**18553 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Miriam Hirschler  
Tel.: +49 89 15 94 55-57  
[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 18.553 m<sup>2</sup>

### Energieausweis

Gebäudeart Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis 2.750.000 €

provisionspflichtig ✓

Aussen-Courtage 3,57 % inkl.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem exklusiv von uns zum Kauf angebotenen Baugrundstück handelt es sich um einen unwiederbringlichen Logenplatz mit atemberaubender 270°-Panoramaaussicht in die Natur und auf die faszinierende Bergwelt. Dank der Lage an der oberen Kante des Mangfalltals, mit Ausrichtung nach Süden und Osten, eröffnen sich fantastische Weitblicke über Wiesen, Felder und Wälder hinweg auf die majestätischen Gipfel der Alpenkette. So sind nicht nur die Chiemgauer Alpen, der Wilde Kaiser, das Wendelstein-Massiv und die Rotwand Teil dieses grandiosen Panoramas – an klaren Tagen reicht die Sicht bis zu den Ausläufern der Dolomiten.

Das ebenso beeindruckende wie reizvolle Grundstück erstreckt sich mit 18.553 m<sup>2</sup> in unwiederbringlicher Lage inmitten einer der schönsten Urlaubsregionen Deutschlands. Eingebettet in die traumhafte Voralpenlandschaft zwischen Chiemsee und Tegernsee, präsentiert sich das weitläufige Areal als einzigartiges Naturidyll mit Obstgarten, eigener Quelle, naturbelassenem Teich, blühenden Wiesen und einem Maximum an Privatsphäre.

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein bäuerliches Gehöft, das von einer renommierten Künstlerfamilie zu Beginn des letzten Jahrhunderts als Zweitwohnsitz zu ihrer Bogenhausener Villa erworben und um ein Atelier erweitert wurde. Das Gebäude erscheint jedoch wirtschaftlich nicht erhaltenswert. Es kann aber neu und größer wieder errichtet werden. Die Kombination aus naturnaher, absolut idyllischer Lage, grandiosen Panoramablicken, Privatsphäre und dem durch einen neuen B-Plan abgesicherte Bebauungspotenzial macht dieses Grundstück zweifelsohne zu einer Rarität. Vorstellbar ist der Bau einer Villa mit rund 558 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eines zusätzlichen Büro- oder Gästehauses mit rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein weiteres Highlight könnte ein ca. 4 Meter breiter und 15 Meter langer Infinity-Pool mit fantastischem Alpenblick sein.

## Lage

Feldkirchen-Westerham ist eine bezaubernde, ursprüngliche Gemeinde mit rund 11.300 Einwohnern im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, sanft eingebettet in der malerischen Voralpenlandschaft zwischen dem Tegernsee und dem Chiemsee. An die Gemeinde grenzt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Mangfalltal. Die Mangfall schlängelt sich – vom Tegernsee kommend – durch die Landschaft; idyllische Auwälder, Talhänge, Buchen-, Hang- und Schluchtwälder sowie Kalktuffquellen prägen die Natur.

Das hier angebotene Baugrundstück liegt zentral und zugleich äußerst idyllisch im bezaubernden Ortsteil Kleinhöhenrain. Am Ort bzw. im nahen Umkreis sind Kitas, Schulen aller Sparten und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Grundschule in Grosshöhenrain ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Es herrschen ein harmonisches Miteinander und ein reges Sozialleben mit zahlreichen Vereinen und Festen. In wenigen Autominuten gelangt man zum Golfclub Mangfalltal, nur wenige Kilometer weiter befindet sich die Premium-Golfanlage Mangfalltal Valley mit einem 27-Loch-Designer-Course. Hervorzuheben sind die Nähe zu Aying mit dem weithin bekannten Brauereigasthof sowie Schloss Maxrain mit zahlreichen Sommer-Veranstaltungen. Auch der Tegernsee mit seiner exklusiven Infrastruktur samt ausgezeichneten Hotels, Spas und Restaurants ist schnell erreichbar.

Mit dem Pkw gelangt man in ca. 40 Minuten in die Münchner Innenstadt. Ab Valley-Kreuzstraße verkehrt die S5 direkt nach München.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein



ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







