



## 83730 Fischbachau / Elbach

# Attraktives Baugrundstück mit Panoramabergblick - Genehmigung zum Bau einer Landhausvilla



**1.240.000 €**

Kaufpreis

**1641 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 1.641 m<sup>2</sup>

### Energieausweis

Gebäudeart Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis 1.240.000 €

Aussen-Courtage 3,57% inklusive

Courtage-Hinweis Das Angebot ist

### Zustand

bebaubar\_nach.bebaubar\_attr §34

erschliessung.erschl\_attr voll erschlossen

Verkaufstatus offen



## Ausstattung

### unterkellert

unterkellert

nein

### Dachform

Satteldach



### Bauweise

Massivbauweise



## Beschreibung zur Ausstattung

Fischbachau-Elbach im oberen Leitzachtal zwischen dem Schliersee und Bayrischzell

- Attraktive Wohnlage am Ortsrand mit phantastischem Bergpanoramablick
- "Postkarten-Ausblick" über freie Wiesen auf den idyllischen Ort Elbach
- Äußerst sonnige Süd-Ausrichtung mit Westsonne bis in die Abendstunden
- Verkehrsgünstig gelegen
- A8 Irschenberg in 10 Fahrminuten erreichbar
- Bahnhof Fischbachau (BRB) in ca. 4 Fahrminuten erreichbar
- Grund- und Mittelschule sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar
- Ideal für Pendler nach München
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

### Merkmale:

- Attraktives, real geteiltes Baugrundstück mit ca. 1.641 m<sup>2</sup>
- Genehmigung zum Bau einer Landhausvilla
- Kaufpreis Grundstück = 1.240.000,-- (entspricht ca. 755,-- /m<sup>2</sup>)
- Keine Bindung an ein Bauunternehmen
- Wir können Empfehlungen von regionalen Unternehmen aussprechen
- Absolutes Premiumsegment
- Phantastischer Ausblick
- Grundstück grenzt an freie Wiesen oberhalb des Orts Elbach
- Baubeginn ist sofort möglich
- Genehmigte Wohnfläche ca. 273 m<sup>2</sup> (inklusive 1/3 anteiliger Terrasse und 1/2 Flur/Hobbyräume)
- Dachstudio mit atemberaubendem Ausblick in die Berge über den Ort hinweg möglich
- Wohnraumqualität im Untergeschoss möglich
- Sonnige Süd-Terrasse mit großem Südgarten

### Besondere Optionen:

- Miterwerb des benachbarten Grundstücks mit 2.207 m<sup>2</sup> bis 4.569 m<sup>2</sup> ist möglich
- Miterwerb des ehemaligen, denkmalgeschützten Einfirsthofes ist möglich / Grundstück 1.971 m<sup>2</sup>
- Erwerb des Gesamtareals mit 8.181 m<sup>2</sup> Grundstück



## Beschreibung

In absoluter Premiumlage von Fischbachau-Elbach im oberen Leitzachtal – zwischen Schliersee und Bayrischzell – präsentiert sich dieses real geteilte Baugrundstück als seltene Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen mit beeindruckendem Bergpanorama. Am Ortsrand gelegen, eröffnet sich ein „Postkarten-Ausblick“ über freie Wiesen hinweg auf den idyllischen Ort Elbach und die umliegende Bergwelt.

Das Grundstück mit ca. 1.641 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine äußerst sonnige Süd-Ausrichtung sowie angenehme Westsonne bis in die Abendstunden. Die direkte Nachbarschaft zu unverbaubaren Wiesenflächen unterstreicht den außergewöhnlichen Charakter dieses Angebots und schafft ein Höchstmaß an Ruhe, Weite und Privatsphäre – ohne auf eine sehr gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Für das Grundstück liegt bereits eine Genehmigung zum Bau einer Landhausvilla vor. Die genehmigte Wohnfläche beträgt ca. 273 m<sup>2</sup> (inkl. 1/3 anteiliger Terrasse sowie 1/2 Flur-/Hobbyräume). Ein Dachstudio mit atemberaubendem Weitblick über den Ort in die Berge ist möglich. Zudem bietet das Konzept Wohnraumqualität im Untergeschoss sowie eine sonnige Süd-Terrasse mit großzügigem Südgarten. Der Baubeginn ist sofort möglich. Eine Bindung an ein Bauunternehmen besteht nicht; auf Wunsch können Empfehlungen regionaler Fachbetriebe ausgesprochen werden.

Die Lage ist zugleich ideal für Pendler: Die A8 (Anschlussstelle Irschenberg) erreichen Sie in ca. 10 Fahrminuten, den Bahnhof Fischbachau (BRB) in etwa 4 Fahrminuten. Grund- und Mittelschule sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – ein weiterer Pluspunkt für Familien.

Der Kaufpreis beträgt 1.240.000,-- € (entspricht ca. 755,-- €/m<sup>2</sup>).

Optional besteht die Möglichkeit zum Miterwerb angrenzender Flächen: Das benachbarte Grundstück kann mit 2.207 m<sup>2</sup> bis 4.569 m<sup>2</sup> hinzuerworben werden. Der Miterwerb eines ehemaligen, denkmalgeschützten Einfirsthofes (Grundstück ca. 1.971 m<sup>2</sup>) ist möglich. Alternativ kann das Gesamtareal mit insgesamt ca. 8.181 m<sup>2</sup> erworben werden.

## Lage

Die wichtigsten Entfernungen

- Schulbus nach Miesbach (Gymnasium, Realschule) = ca. 10 km
- Autobahnanschluss A8 (Irschenberg) = ca. 12 km
- Bahnhof Fischbachau (BRB) = ca. 2,9 km
- Innenstadt München = ca. 60 km
- Rosenheim = ca. 24 km
- Schliersee = ca. 12 km
- Tegernsee = ca. 18 km
- Chiemsee = ca. 30 km

Das Ihnen von uns exklusiv angebotene Baugrundstück befindet sich in einer wunderschönen Wohngegend mit atemberaubendem Bergpanoramablick am Rande des sehr beliebten Fischbachauer Ortsteils Elbach, am Fuße des Breitensteins.

Die Wendelsteinregion mit dem Leitzachtal, dem Schliersee und seinem Umland zählen zu den schönsten Plätzen in den bayerischen Alpen.

Das Grundstück liegt verkehrsgünstig und die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind auch fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Grund- und Mittelschule ist nur wenige hundert



Meter vom Haus entfernt.

Durch die Lage an den nahen Seen 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 Sudlfeld sowie ein großes Loipennetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Sommer bieten Wanderwege unzählige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer in allen Schweregraden. Oder man genießt einfach sonnige Stunden am Ufer der mitunter schönsten Badeseen in ganz Deutschland.

Über die sehr gut ausgebaute Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bayerische Regionalbahn BRB) über die nahe Haltestelle Fischbachau-Aurach sehr gut erreichbar. Zur Münchner 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.

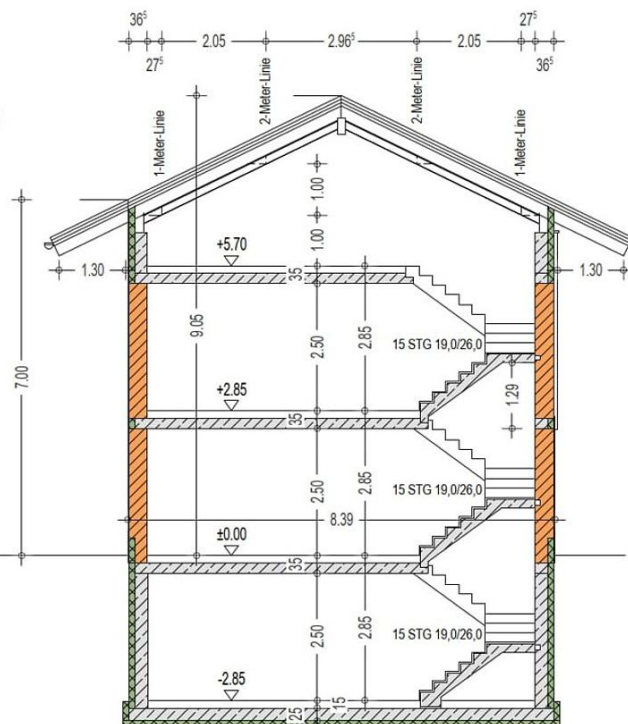
In Summe eine optimale Wohn- & Verkehrslage, insbesondere für Familien mit Kindern und berufstätige Pendler.



**Kaminanlage**  
Formsteinkamin mit hinterlüfteten  
Kaminzügen nach Angabe Heizungsbau

**Geschoßdecken**  
Stahlbeton C 25/30  
Wärme- / Trittschalldämmung  
schwimmender Estrich  
Bodenbelag (z.B. Fliesen)

**Innenmauerwerk**  
Hochlochziegel nach  
statischer Erfordernis  
beidseits verputzt



**Dachaufbau Hauptdach**  
Dachneigung 26°  
Tondachziegel naturrot  
Dachlattungen auf Unterspannbahn  
Wärmedämmung WLG 040, 240 mm  
Unterspannbahn  
Untersicht Nadelholz, gehobelt  
Sparren/Pfetten, NH + BSH  
nach statischer Erfordernis

**Dachaufbau Vordach**  
Dachneigung 26°  
Tondachziegel naturrot  
Dachlattungen auf Unterspannbahn  
Untersicht: Nadelholz, gehobelt  
Sparren/Aufschieblinge, NH gehobelt

**Aussenwände**  
Innenputz  
Wärmedämmziegel 36,5 cm  
Aussenputz

**Kellerwände**  
Innenputz  
Stahlbeton C 25/30 WU 25 cm  
Perimeterdämmung 10 cm  
Noppenfolie, bzw. Aussenputz

**Bodenplatte**  
Stahlbeton C 25/30 WU  
Wärmedämmung  
schwimmender Estrich  
Bodenbelag (z.B. Fliesen)

