



## 83646 Bad Tölz

Bad Tölz im Isarwinkel:  
Attraktive Landhausvillen-Hälfte mit Panoramabergblick  
- ruhige Wohnlage:



**210 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

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

**6**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**  
Michael Kneissl  
Tel.: 00491717333993  
[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	442 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38 %
Courtage-Hinweis	Mit

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.01.2035
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	15.30
Primär-Energieträger	LUFTWP



## Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Bad Tölz im Isarwinkel:  
Attraktive Landhausvillen-Hälfte mit Panoramabergblick  
- ruhige Wohnlage:

### Merkmale

- Schlüsselfertige Landhausvillenhälfte mit attraktiver Ausstattung
- Geplante Fertigstellung im Sommer 2027
- Ziegel-Massivbauweise
- Hohe Energieeffizienz
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 442 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup> (inklusive 1/3 anteiliger Terrasse und 1/2 Flur/Hobbyraum und Balkone)
- Wohnraumqualität im Untergeschoss
- Große Terrasse
- Zwei Balkone

### Ausstattung

- Geräumiger Hobbyraum in Wohnraumqualität im Untergeschoss
- Badezimmer mit Dusche und WC im Untergeschoss
- Komfortable Einzelgarage mit zwei zusätzlichem Außenstellplätzen
- Vorbereitete Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Fluren und den Hobbyräumen
- Fenster mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung
- Moderne Badkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern
- Umweltfreundliches, modernes Luft-Wärmepumpensystem ohne Einsatz fossiler Brennstoffe

### Lage:

- Attraktive, ruhige Wohnlage
- Blick in die Gaißacher Berge
- A8 und A95 in je ca. 20 Fahrminuten erreichbar / Bahn fußläufig erreichbar
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe



## Beschreibung

Willkommen in Ihrer zukünftigen Traumresidenz! Diese exquisite Doppelhaushälfte, in massiver Ziegelbauweise erbaut, präsentiert sich als perfekte Mischung aus modernem Komfort und traditionellem Landhauscharme. Die schlüsselfertige Immobilie in Bad Tölz besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die geplante Fertigstellung im Sommer 2027 verspricht ein Zuhause auf höchstem Niveau.

Auf einem real geteilten Grundstück von etwa 442 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>, die sich über drei Etagen und dem in Teilen wohnraumähnlichen Untergeschoss erstreckt. Die offene Architektur ermöglicht ein lichtdurchflutetes Wohnerlebnis, das durch die großzügige Terrasse und die zwei Balkone noch verstärkt wird. Genießen Sie die atemberaubende Aussicht auf die umliegenden Gaißacher Berge von Ihrem neuen Zuhause aus.

Die Ausstattung umfasst eine exklusive, offene Küche, moderne Badkeramik sowie Armaturen von renommierten Herstellern. Das umweltfreundliche Luft-Wärmepumpensystem sorgt zusammen mit der Fußbodenheizung in allen Wohn- und Hobbyräumen für angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Dank der Wärmeschutz-Dreifachverglasung bleibt das Haus energieeffizient und umweltschonend.

Nicht nur das Untergeschoss überrascht mit Wohnraumqualität und einem praktischen Badezimmer, sondern die gesamte Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt. Eine komfortable Einzelgarage und zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, während vorbereitete Leerrohre Ihnen die künftige Installation einer E-Ladestation erleichtern.

Die Lage dieses Anwesens ist nicht nur malerisch, sondern auch äußerst praktisch. Durch die Nähe zur A8 und zur A95 und den fußläufig erreichbaren Bahnhof gelangen Sie schnell und bequem an Ihr Ziel. Die hervorragende Infrastruktur der Umgebung vervollständigt dieses attraktive Angebot und macht das Haus zur idealen Wahl für alle, die Naturverbundenheit und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

Sichern Sie sich diesen Platz!

## Lage

Bad Tölz im Isarwinkel

Die Kreisstadt Bad Tölz mit seinen ca. 19.600 Einwohnern bietet ein Höchstmaß an Wohn- und Lebensqualität in allen erdenklichen Bereichen.

Die Lage des Stadthauses im Süden der begehrten Kur- und Urlaubstadt Bad Tölz besticht durch die Nähe zu den Gaißacher- und Lenggrieser Bergen, sowie den direkt angrenzenden Rad- und Wanderwegen entlang der Isar und in der Gaißacher Filze.

Bad Tölz verbindet in nahezu perfekter Form das alpenländische Wohnen inmitten traumhafter Natur, mit der optimalen Infrastruktur einer modernen Kreisstadt.

Die malerische Altstadt mit der historischen Marktstraße und das Badeteil mit seinen idyllischen Parks erfreuen sich über einen seit langem auch überregionalen Bekanntheitsgrad. Die Infrastruktur bietet beste Voraussetzungen für sämtliche Bedürfnisse des täglichen Bedarfs.

Das Tölzer Land erfüllt den Freizeit- und Sportbegeisterten sowohl im Sommer als auch im Winter alle Wünsche. Bad Tölz bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten vom oftmals hektischen Alltagsgeschehen. Man lebt dort, wo andere Urlaub machen. Auch das beliebte Tegernseer Tal und



der Achensee sind sehr schnell und gut erreichbar.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt München profitieren auch berufstätige Pendler von dieser Lebensqualität. In weniger als einer Stunde erreicht man sowohl mit dem Kraftfahrzeug, als auch mit der Bayerischen Regionalbahn BRB die Münchener Innenstadt.









