



82057 Icking

Erstbezug nach aufwendiger Sanierung: Villenanwesen von 1916 auf repräsentativem Grundstück



576 m²
Wohnfläche

3375 m²
Grundstücksfläche

11
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH
Sonja Becker
Tel.: +49 89 15 94 55-58
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	576 m ²
Nutzfläche	810 m ²
Grundstücksfläche	3.375 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	7
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	3
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.03.2035
Baujahr (Haus)	1916
Endenergiebedarf	116,9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1916
letzte Modernisierung	2025
Zustand	vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Österreichisches Eichen-Dielenparkett, handgehobelt und geölt, auf allen drei Wohngeschossen (ausgenommen die Bäder), hohe weiße Sockelleisten mit Profil; Feinsteinzeug in Naturstein-Optik im Untergeschoss
- Fußbodenheizung auf allen drei Wohngeschossen und im Untergeschoss
- Liebevoll aufgearbeitetes Original-Treppenhaus
- Exquisite Schreinerküche mit Fronten aus Räumereiche-Furnier und beidseitig bedienbarer Kochinsel mit Naturstein-Arbeitsfläche (Cambrian Black, wassergestrahlt), ausgestattet mit breitem Flächeninduktions-Kochfeld samt Muldenabzug, Dampfgarer, Backofen, Geschirrspüler, zweiflügeliger Side-by-Side Kühl-Gefrierkombination (alles Gaggenau), mattschwarzer Design-Armatur (Blanco) und maßgeschreinerter, gepolsterter Sitzecke (Eckbank und Esstisch)
- Weinraum mit Glasabtrennung, professioneller Temperierung und maßgeschreinerter Flaschenregalen
- Vier Duschbäder im Obergeschoss, drei davon als Ensuite-Bäder mit Fenster, analog gestaltet mit großformatigen cremefarbenen Feinstein-Bodenfliesen und XXL-Feinsteinfliesen in authentischer Marmor-Optik in den Duschen, ausgestattet mit bodengleichen Rainshower-Duschen, Echthglas-Duschabtrennungen, weißen Waschtischen samt Aufsatzbecken und Axor-Armatur sowie beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch)
- Masterbad im Dachgeschoss, gestaltet mit grauen Bodenfliesen in authentischer Naturstein-Optik und handgefertigten, grün glasierten Metro-Fliesen, ausgestattet mit freistehender Wanne (nk Porcelanosa), bodengleicher Walk-in-Rainshower-Dusche mit beleuchteter Shampoo-Nische, Doppel-Waschtisch mit Unterschrank, zwei Aufsatzbecken und beleuchtetem Spiegel, Axor-Armaturen und WC-Nische
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Duschbad im Obergeschoss der autarken 3-Zimmer-Einheit
- Edle Schreiner-Maßeinbauten auf allen drei Wohngeschossen sowie in der autarken 3-Zimmer-Einheit, teils mit Fronten aus Räumereiche-Furnier, teils mit mattweißen Fronten, mit perfektem Innenleben und größtenteils mit Innenbeleuchtung
- Umfassendes Lichtkonzept über alle drei Wohngeschosse und das Untergeschoss, bestehend aus Ein- und Aufbausspots sowie LED-Lichtbändern
- Wandintegrierte Stufenbeleuchtung im Treppenhaus
- Designer-Deckenleuchten (Tom Dixon, Petite Friture) im Wohnbereich und in der Küche
- Maßgeschreinerter Kassetten-Innentüren, teils 2,30 m hoch, nach historischem Vorbild mit mattweißem Finish und mattschwarzen Design-Beschlägen
- Maßgeschreinerter Kassetten-Innentüren nach historischem Vorbild mit Chrom-Beschlägen im Bauhaus-Stil
- Maßgeschreinerter Holz-Sprossenfenster nach historischem Vorbild, 3-fach isolierverglast
- Gira-Schalterprogramm



- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BioCat)
- Glasfaseranschluss im Haus
- Dreifach-Garage mit funkgesteuertem Rolltor und Starkstromanschluss (nach Absprache in 2025)
- Historisches Gartenhaus



Beschreibung

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 578 m² und vier Wohnetagen. Neben einem weitläufigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Weinraum und anschließender Wohnküche sowie vier Kinderzimmern steht eine exquisite Masteretage zur Verfügung. Ein Arbeitszimmer/Bibliothek und fünf Bäder komplettieren die beeindruckenden Räumlichkeiten. Hinzu kommt eine völlig autarke 3-Zimmer-Wohninheit mit eigenem, seitlich versetzten Außenzugang, der reichlich Privatsphäre schafft. Das Untergeschoss wird zur Ausgestaltung als Spa-Bereich vorbereitet.

Das hinreißende Altbau-Juwel begeistert durch verzierte Erkervorbauten, Sprossenfenster, Holz-Klapppläden und originale Holzbalkone. Zwischen 2022 und 2025 fand eine umfassende, sorgfältige und äußerst sachkundige Sanierung des gesamten Gebäudes statt. Dabei gelang es, original erhaltene Details liebevoll zu restaurieren und die neue Ausstattung mit viel Stilempfinden in dieses hochkarätige Domizil zu integrieren.

Alle Handwerks- und insbesondere die Schreinerarbeiten wurden auf höchstem Niveau ausgeführt. Eine stylische Einbauküche mit monolithischer Naturstein-Kochinsel, geöltes Dielenparkett, ein umfassendes Lichtkonzept und elegante Bäder schaffen ein hochklassiges Wohnumfeld. Eine Dreifach-Garage, ein historisches Gartenhaus und mehrere Außenstellplätze komplettieren dieses Villenanwesen in naturnaher Traumlage.

Lage

Die eigenständige, historisch gewachsene Gemeinde Icking zeigt sich in einer der idyllischsten Lagen südlich von München. Icking erstreckt sich vom malerischen Isarhochufer bis auf eine Anhöhe, die atemberaubende Panoramablicke auf die Chiemgauer Berge, Wendelstein, Benediktenwand und Zugspitze bis in die Allgäuer Alpen eröffnet.

Die exklusiv von uns angebotene Landhaus-Villa befindet sich in idyllischer, absolut ruhiger Lage im Ortsteil Walchstadt. Icking bietet seinen rund 3.800 Einwohnern eine perfekte, familiengerechte Infrastruktur. Im Ort gibt es mehrere Kitas (darunter Waldorf) und eine Grundschule. Mit dem Rilke-Gymnasium und dem privaten St. Anna Colleg stehen zwei renommierte weiterführende Schulen zur Auswahl. Zum Montessori-Zentrum Biberkor und der Munich International School (MIS) in Starnberg verkehren Schulbusse. Ein gut sortierter Supermarkt, ein Feinkostladen, ein Wochenmarkt, eine Post und eine Bank bieten alles fürs tägliche Leben; weitere attraktive Einkaufsmöglichkeiten findet man im nahen Wolfratshausen.

Außerdem gibt es in Icking eine Tennisanlage, mehrere Sportvereine, Reitmöglichkeiten und im Winter eine gespurte Loipe. In wenigen Autominuten erreicht man den Golfclub Bergkramerhof sowie den Starnberger See mit Golfplätzen, Segelvereinen und Strandbädern. Mit der S-Bahnstation „Icking“ ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV und in die Münchner City vorhanden.

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.













