



## 83730 Fischbachau / Elbach

Premiumsegment:

Attraktive Landhausvilla mit Panoramabergblick

- höher gelegener Ortsrandlage



**2.240.000 €**

Kaufpreis

**273 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

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

Grundstücksfläche

**7**

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	273 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.641 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	4
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.240.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

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

### Befeuerung

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## 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:

- Schlüsselfertige Landhausvilla mit attraktiver Ausstattung
- Absolutes Premiumsegment
- Phantastischer Ausblick
- Grundstück grenzt an freie Wiesen oberhalb des Orts Elbach
- Geplante Fertigstellung bis Sommer/Herbst 2027 realisierbar
- Ziegel-Massivbauweise
- Hohe Energieeffizienz
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 1.641 m<sup>2</sup>
- 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
- Wohnraumqualität im Untergeschoss
- Sonnige Süd-Terrasse mit großem Südgarten

### Ausstattung

- Geräumiger Hobbyraum und Badezimmer im Untergeschoss in Wohnraumqualität
- Komfortable Einzelgarage mit zwei zusätzlichen 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
- Photovoltaik-Anlage mit Speicher



Besondere Option

- Separater Erwerb des Grundstücks ist möglich
- Kaufpreis Grundstück = 1.240.000,-- (entspricht ca. 755,-- /m<sup>2</sup>)
- Keine Bindung an ein Bauunternehmen
- Wir können Empfehlungen von regionalen Unternehmen aussprechen



## Beschreibung

Premiumsegment:  
Attraktive Landhausvilla mit Panoramabergblick  
- separater Grundstückserwerb ist möglich

In idyllischer Ortsrandlage von Elbach (Fischbachau) entsteht eine exklusive, schlüsselfertige Landhausvilla – ideal für Familien und Pendler, die naturnah wohnen und gleichzeitig bestens angebunden sein möchten.

Das ca. 1.641 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt leicht erhöht, direkt an freien Wiesen, und bietet einen unverbaubaren Blick über Elbach bis in die Berge. Kinder haben hier Platz zum Spielen in sicherer Umgebung, während Eltern die Ruhe, Sonne bis in die Abendstunden und den großzügigen Südgarten genießen – ein Zuhause, das Erholung und Lebensqualität vereint.

Die Villa wird in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise errichtet und bietet auf vier Ebenen rund 273 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, vier Badezimmer und ein Gäste-WC, schaffen ausreichend Raum für Familienleben, Homeoffice und Gäste. Helle, großzügige Räume, ein Kamin für gemütliche Abende sowie Terrasse und Balkon machen das Haus zu einem Ort, an dem man gerne ankommt. Das Dachstudio eignet sich ideal als Elternbereich, als Rückzugsort, Arbeitsbereich oder Jugendzimmer mit beeindruckendem Bergblick.

Auch das Untergeschoss ist voll nutzbar: Ein großer Hobbyraum mit eigenem Bad bietet Platz für Fitness, Spielen oder einen separaten Arbeitsbereich – perfekt für modernes Familienleben.

Für Pendler besonders attraktiv: Die A8 (Irschenberg) erreichen Sie in ca. 10 Minuten, zusätzlich besteht Bahnanschluss Richtung München. So verbinden Sie ruhiges Wohnen im Grünen mit einer komfortablen Anbindung an die Stadt.

Nachhaltige Technik wie Fußbodenheizung, Dreifachverglasung, Luft-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage mit Speicher sorgt für niedrige Energiekosten und ein gutes Gefühl für die Zukunft Ihrer Familie.

Fertigstellung geplant für Sommer/Herbst 2027. Optional ist auch der separate Grundstückskauf ohne Bauverpflichtung möglich.

## 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

Die Ihnen von uns exklusiv angebotene Landhausvilla 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.



Die Landhausvillenhälfte 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.

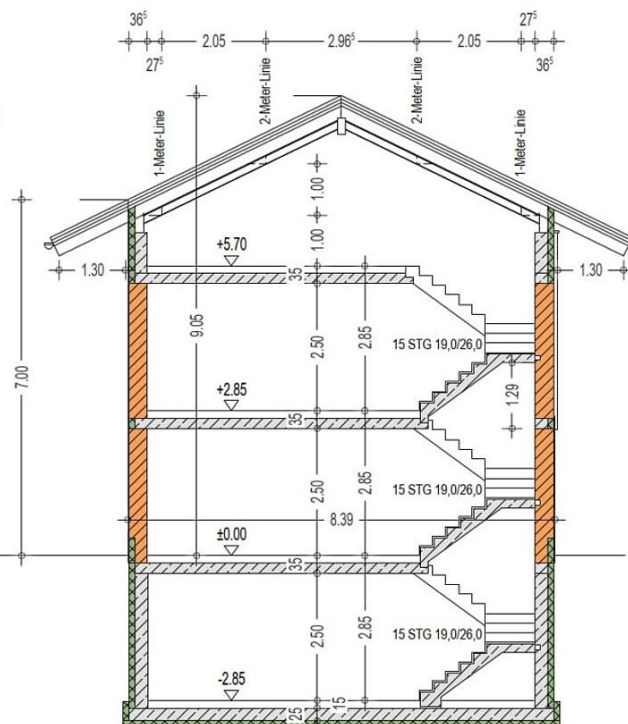
In Summe eine optimale Wohn- & Verkehrslage, insbesondere für Familien mit Kindern und berufstätige Pendler.



**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)

