

**83646 Bad Tölz**

Ruhige Wohnlage von Bad Tölz  
Ökologisches Juwel im Herzen des Oberlands:  
Premium-Landhaus

**239 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1090 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN**Ihr Ansprechpartner****DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	239 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.090 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

**Preise & Kosten**

Aussen-Courteage	1,79% inklusive
Courteage-Hinweis	Das Angebot ist
Art	Bedarf
gültig bis	30.09.2035
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Endenergiebedarf	15.90
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	LUFTWP

**Zustand**

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

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

### Befeuerung

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

### unterkellert

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Bad Tölz im Isarwinkel

Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment im Herzen des Oberlandes

- Beeindruckendes, parkähnliches Grundstück in zentraler Lage

- Ausführung als ökologisch hochwertiger Holzrahmenbau mit Holzfaserdämmung
- Höchste Qualität garantiert durch die Nr. 1 im ökologischen Holzrahmenbau
- Verwendung regionaler Materialien ohne Einsatz von Bauchemie
- Natürliche Perfektion und Nachhaltigkeit
- Sonnige Terrasse mit großem, parkähnlichen Garten
- Schlüsselfertiger Erwerb / Geplante Fertigstellung im Sommer 2027
- Grundstück mit ca. 1.090 m<sup>2</sup> Fläche / Option: Vergrößerung auf ca. 2.090 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 239 m<sup>2</sup> (inklusive hälftiger Hobby/SPA/Fitness- und Balkonflächen)
- 5 Zimmer / 3-4 Schlafzimmer möglich
- 3 Badezimmer plus Gäste-WC
- Exklusiver wohnraumähnlich ausgebauter Bereich im Souterrain
- Einliegerbereich mit Badezimmer und separatem Zugang
- Option: SPA-Bereich mit Sauna und Wellness-Dusche im Souterrain
- Niedrigenergie- & KfW-Effizienzhaus 40 / A+ 15,9 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Im Angebot ist bereits inkludiert:

- Moderner Holzkaminofen
- Maßgefertigter Einbauschrank im Eingangsbereich
- Hochwertige Schreinereinbauküche mit Miele-Markengeräten / BORA Dunstabzug
- Duravit Cape Cot Becken auf geöltem Eichenholzwaschtisch
- Waschtischunterbauten aus Eichenholz mit geölter Oberfläche
- Massivholztreppen aus Eichen- oder Eschenholz / Handlauf im gleichen Holz gefertigt
- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Raumtemperatur und die Textilscreen-Anlagen
- Designer-Einbaustrahler von Nobile im Rahmen des Lichtplanungskonzeptes

Weitere Ausstattungsmerkmale:



- Hobbyraum im Souterrain für Fitness / Gäste / Homeoffice
- Sonderwunsch: SPA-Bereich mit Sauna und Wellness-Dusche im Souterrain
- Komfortable Doppelgarage plus Außenstellplatz
- Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Moderne Luft-Wärmepumpe
- Pufferspeicher und Photovoltaik-Anlage
- Frischwasserstation, Lüftungsanlage
- Sonderwunsch: Exklusive Lichttechnik von Georg Bechter



## Beschreibung

Bad Tölz im Isarwinkel  
Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment im Herzen des Oberlandes  
- Beeindruckendes, parkähnliches Grundstück in zentraler Lage

Wir präsentieren Ihnen in exklusiver Beauftragung eine außergewöhnliche Gelegenheit in Bad Tölz im Herzen des Oberlandes.

Die neu entstehende Einfamilien-Landhausvilla befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstücksareal mit einer beeindruckenden Fläche von 1.090 m<sup>2</sup>. Es bietet sich Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre inmitten traumhafter Natur. Aktuell könnte die Grundstücksfläche noch auf 2.090 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Sie leben auf zwei vollen Etagen sowie einem exklusiven, wohnraumähnlichen Souterrain.

Die Ausrichtung nach Südwesten verspricht Ihnen viele sonnige Stunden. Durch den Geländeverlauf erfreuen Sie sich über viel Sonne bis zum Abend.

Ein renommiertes Architekten-Team schuf ein wahres architektonisches, wie auch ökologisches Juwel.

Der Baustoff Holz steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Ein modernes Luft-Wärmepumpensystem mit Pufferspeicher und PV-Anlage bietet eine hohe Energieeffizienz und leistet somit einen Beitrag zum umweltbewussten Heizen.

Die bauliche Umsetzung erfolgt durch die Nr. 1 im ästhetischen und ökologischen Holzrahmenbau im Oberland.

Zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume stehen Ihnen zwei Vollgeschosse, sowie das sehr gut belichtete Souterrain in Wohnraumqualität mit einem großen Hobbyraum (Fitness/Gäste/Büro) und dem optionalen SPA-Bereich mit einer Sauna und einer Wellness-Dusche zur Verfügung.

Die attraktive Aufteilung und der offene Dachstuhl mit optionaler Weißtannenverkleidung (Sonderwunsch) verleihen dem Haus ein ganz besonderes Raumgefühl.

Durch das wohldurchdachte bauliche Konzept, die exponierte Lage, sowie die hochwertige Ausstattung zählt dieses Projekt zum absoluten Premiumsegment.

Die Doppelgarage samt Außenstellplatz rundet das Angebot gelungen ab.

## 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 Bekannt- und Beliebtheitsgrad. 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.

































