

83707 Bad Wiessee

Seltenes Baugrundstück in absolut ruhiger Lage



Kaufpreis

1.290.000 €

Grundstücksfläche

888 m²

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Tim Wrona

089 66 67 68 90

info@grafimmo.de

Flächen

Grundstücksfläche	888 m ²
-------------------	--------------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.290.000 €
-----------	-------------

Provision mit mit MwSt.	true
-------------------------	------

Zustand

bebaubar nach	§34 Nachbarschaft
---------------	-------------------

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Objekt-Titel

Seltenes Baugrundstück in absolut ruhiger Lage

Lage-Beschreibung

Das Grundstück liegt in absolut ruhiger und begehrter Wohnlage von Bad Wiessee, im exklusiven Ortsteil Jägerwinkel. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, hochwertigen Neubauten und stilvollen Landhäusern und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen rund um den Tegernsee.

Die Nahversorgung ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich im Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute medizinische Versorgung wird gewährleistet durch die Ärzteschaft vor Ort und das akademische Lehrkrankenhaus der LMU München. Die Freizeit- und Erholungsangebote sind außergewöhnlich vielfältig.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Mehrere Buslinien verbinden Bad Wiessee mit den umliegenden Gemeinden sowie dem Bahnhof in Tegernsee bzw. Gmund am Tegernsee mit Anschluss an die Bayerische Regiobahn (BRB) zum Hauptbahnhof München. Von dort besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Eine Grundschule liegt im Ort, sowie das traditionsreiche Gymnasium in Tegernsee.

.....
Online-ID:
DAUQYASL
.....

Objekt-Nr.:
8055-MG
.....



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Der Individualverkehr profitiert von der guten Anbindung über die B318 sowie die A8 (Richtung München/Salzburg), wodurch sowohl die Landeshauptstadt als auch die umliegenden Alpenregionen bequem erreichbar sind.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Tegernsee, der in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist und einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert bietet – ob Wassersport, Spaziergänge entlang der Uferpromenade oder vielfältige Outdoor-Aktivitäten in der umliegenden Berglandschaft.

Eine vorzügliche Gastronomie befindet sich im ganzen Tal und in den Bergen. Distanzen im Überblick:

- ca. 5–8 Gehminuten zum Tegernseeufer
- ca. 3–5 Autominuten ins Ortszentrum von Bad Wiessee
- ca. 10 Autominuten zum Bahnhof Tegernsee (BRB Richtung München)
- ca. 15 Autominuten nach Gmund am Tegernsee
- ca. 25 Autominuten zur Autobahn A8 (Anschluss Holzkirchen)
- ca. 50–60 Autominuten nach München
- ca. 10 Gehminuten zum wunderschönen Golfplatz
- ca. 10 Gehminuten zur Jod-Schwefelquelle
- ca. 40 km bis zum Achensee und weiter in Inntal
- zahlreiche Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Radfahren, Wassersport) in unmittelbarer Umgebung

Ausstattungs-Beschreibung

- IMMOBILIENART: Grundstück ohne Altbestand
- ERSCHLIESSUNG: erschlossen
- EIGNUNG: EFH, DH
- BAUGENEHMIGUNG: nicht vorhanden
- VORBESCHIED: vorhanden
- AKTUELLE NUTZUNG: frei von Mietverhältnissen
- MÖGLICHE BEBAUUNG: nach §34 BauGB (Nachbarschaftliche Bebauung)
- SANIERUNGSGEBIET: nein
- ERHALTUNGSSATZUNGSGEBIET: nein
- ALTLASTEN: nein

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Grundstück in absoluter Bestlage von Bad Wiessee, im begehrten Ortsteil Jägerwinkel (Breitenanger 2), bietet eine seltene Gelegenheit zur Verwirklichung eines individuellen Wohntraums in unmittelbarer Nähe zum Tegernsee. Die Lage vereint auf ideale Weise Ruhe, Natur und exklusive Lebensqualität.

Die Umgebung ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern und stilvollen Neubauten. Nachbarbebauung besteht aus Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss und bietet damit eine klare Orientierung für eine harmonische und wertbeständige Bebauung.

Für das Grundstück liegt bereits ein Bauvorbescheid (ausgestellt am 25.02.2026) vor, der die Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder einem Doppelhaus zulässt und somit eine verlässliche Planungssicherheit schafft.

Die vorgesehene Grundfläche des Baukörpers in Nord-/Südausrichtung beträgt ca. 140 m² (max. 8,30 m x 16,60 m) und ermöglicht eine großzügige, gut strukturierte Grundrissgestaltung. Die Erschließung erfolgt über eine ca. 3,03 m breite Zufahrt; im nordöstlichen Grundstücksbereich sind drei Stellplätze vorgesehen.

Da kein Altbestand vorhanden ist, kann das Bauvorhaben ohne zusätzlichen Abbruchaufwand zügig umgesetzt werden. Ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines maßgeschneiderten Eigenheims.

Fazit:

Ein selten verfügbares Grundstück in Toplage mit klarer baulicher Perspektive, hoher Planungssicherheit und vielseitige

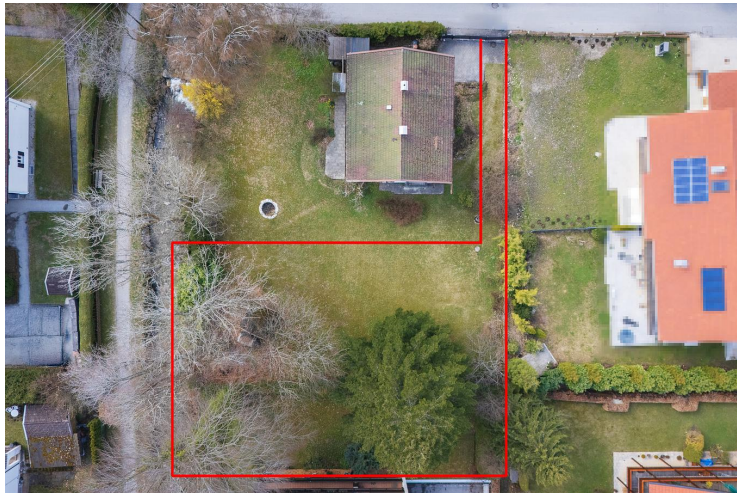
sonstige Angaben

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen






GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Tim Wrona
T +49 89 66 67 68 90
M +49 171 986 30 15
tim.wrona@grafimmo.de