



## 82057 Icking

# Neubau in Traumlage: Moderne Villa mit hochwertiger Ausstattung, Wellness-Bereich und Panoramablick



**6.600.000 €**

Kaufpreis

**343 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1406 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Vermittlungs GmbH**

Sonja Becker

Tel.: +49 89 15 94 55-58

[anfragen.gw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gw@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	343 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	520 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.406 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	3
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	6.600.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.05.2035
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	26,3
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, weiß geölt, auf allen drei Geschossen (ausgenommen die Bäder, das Spa und die Hauswirtschafts-/Technikräume)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar per Raumthermostate
- Holzbefuerter Kamin (Brunner) im Wohnbereich
- Exquisite Schreinerküche mit Fronten aus Räuchereiche-Furnier und beidseitig bedienbarer Kochinsel mit Naturstein-Arbeitsfläche (Cambrian Black, wassergestrahlt), ausgestattet mit breitem Flächeninduktions-Kochfeld samt Muldenabzug, Dampfgarer, Backofen, Wärmeschublade, Geschirrspüler, zwei Kühlschränken, 2-Zonen-Weinkühlschrank (alles Gaggenau)
- Luxuriöses Masterbad, gestaltet mit großformatigem italienischem Feinstein in edler Marmor-Optik, ausgestattet mit Wanne, bodengleiche Walk-in-Dusche samt Rainshower und Thermostat-Armatur, maßgeschreinertem Doppel-Waschtisch mit Naturstein-Platte, zwei Aufsatzschalen und Unterputz-Armaturen sowie separater WC-Kabine (WC von Duravit)
- Zwei Kinder-Duschbäder, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet jeweils mit bodengleicher Walk-in-Dusche samt Rainshower, maßgeschreinertem Waschtisch mit Naturstein-Platte, Aufsatzschale und Unterputz-Armatur sowie WC (Duravit)
- Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche samt Rainshower, maßgeschreinertem Waschtisch mit Naturstein-Platte, Aufsatzschale und Unterputz-Armatur sowie WC (Duravit)
- Gäste-WC, analog zu den Bädern gestaltet, ausgestattet mit maßgeschreinertem Waschtisch mit Naturstein-Platte, Aufsatzschale und Unterputz-Armatur sowie WC (Duravit)
- Hochwertige Schreiner-Maßeinbauten mit perfektem Innenleben und größtenteils LED-Innenbeleuchtung: Garderobenschränke im Entree, Schrankeinbauten in der Masterankleide, Büroeinbauten im Arbeitszimmer, Schrankeinbauten in den Kinderzimmern, Schrankeinbauten im Gästezimmer, Regaleinbauten im Spa, Schrankeinbauten im Heimkino; Stauraumeinbauten im Garderobenraum Untergeschoss sowie im Hauswirtschaftsraum; zusätzlich Wandvertäfelungen und vertikale Zier-Elemente in Lamellen-Optik im gesamten Haus
- Weiße Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Metallraffstores
- Mattweiße Innentüren, extrahoch (ca. 2,80 m im Erdgeschoss, ca. 2,60 m im Untergeschoss), stumpf einschlagend, mit verdeckten Bändern und mattschwarzen Design-Beschlägen
- Professionelles Lichtkonzept mit Einbau- und Aufbaustrahlern auf allen drei Etagen
- Spa-Bereich mit geräumiger Sauna samt Rauchglas-Panoramawand, freistehender Wanne (Duravit), Dusche, Fitness-/Relax-Fläche und Lichthof
- Heimkino mit XXL-TV (Samsung)



- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (Judo)
- Luft-Wärmepumpe (Weishaupt)
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Zehnder) im Untergeschoss
- Sicherheitshaustür (VdS-Klasse A)
- Terrassen mit Bambus-Dielenbelag, Beleuchtung und Stromanschluss
- Garage mit zwei bis drei Einzelstellplätzen, funkgesteuertem Rolltor (Hörmann), Vorrüstung für E-Mobilität und direktem Hauszugang



## Beschreibung

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 343 m<sup>2</sup> und zwei sonnendurchflutete Wohnebenen. Im Erdgeschoss sind ein luxuriöser Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide, Bad und Arbeitszimmer sowie ein separater Kindertrakt untergebracht. Über das gesamte Obergeschoss erstreckt sich ein atemberaubend schöner Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Von einer Dachterrasse genießt man fantastische Blicke bis zu den Alpen.

Das Untergeschoss bietet einen hochklassigen Spa mit Sauna, Fitness- und Loungefläche, ein Gästezimmer, ein zusätzliches Duschbad sowie Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikflächen. Absolute Highlights sind die weitläufigen Sonnendecks auf beiden Ebenen, die atemberaubende Blicke bis zu den Alpen eröffnen.

Alle Baugewerke einschließlich der Schreinerarbeiten, wurden auf höchstem Niveau ausgeführt. Eine stylische Einbauküche mit monolithischer Naturstein-Kochinsel, geöltes Dielenparkett, ein holzbefuerter Kamin, ein umfassendes Lichtkonzept und elegante Bäder schaffen ein hochklassiges Wohnumfeld. Eine Garage mit bis zu drei Stellplätzen, Vorrüstung für E-Mobilität und direktem Hauszugang komplettiert dieses hochklassige Domizil. Im Garten ist der Bau eines Pools mit den Maßen 3 x 12 Meter genehmigt.

## 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.

Der exklusiv von uns zum Kauf angebotene Neubau befindet sich in idyllischer, absolut ruhiger Hanglage mit Traumblick bis zu den Alpen. Icking bietet seinen rund 3.800 Einwohnern eine perfekte und 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 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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.















