



## 83737 Irschenberg

Exklusives Familienidyll am Irschenberg:  
Ihr Traumhaus vor den Toren Münchens am Fuße der Alpen



**226 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**770 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**6**  
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	226 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	770 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79%
Courtage-Hinweis	Mit

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.07.2032
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	25.10
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

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

### Befeuerung

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Familienidyll vor den Toren Münchens am Irschenberg
- Ideale Lage für Naturliebhaber
- Perfekt für berufstätige Pendler aus München und Salzburg
- Schnelle Erreichbarkeit der Alpen
- Lage an den nahen Seen (Tegernsee, Schliersee, Chiemsee)
- Luxuriöse Landhausvilla mit 226 m<sup>2</sup> plus Nebenflächen
- Hervorragende Energieeffizienz A+/25,1 kWh/m<sup>2</sup>
- Moderne Luft-Wärmepumpe mit PV-Vorbereitung
- Sonniges Grundstück in ruhiger Ortsrandlage mit 770 m<sup>2</sup>
- Ausblick auf freie Wiesen und Felder
- Hochwertige, ökologische Holzbauweise
- Neuwertiger Zustand, Baujahr 2023
- Exklusive Ausstattung
- Stilvolle Landhausdielen
- Hochwertige Designerküche mit begehbare Speisekammer
- Markengeräte: Gaggenau / Bora / Liebherr
- Quooker (Wasserhahn für kaltes und kochendes Wasser)
- Teppanyaki
- Exklusiver Kaminofen
- Attraktive Badezimmer mit Gessi Armaturen
- Panorama-Balkon mit Blick auf freie Wiesen und Felder
- Wellness- und Fitnessbereich mit finnischer Sauna im Dachgeschoss
- Liebevolle Gartenanlage mit Gartenteich, Freisitz und großer Sonnenterrasse
- Automatische Gartenbewässerung mit 2 x 5.000 Liter Zisternen
- Einliegerappartement im Eingangsgeschoss und möglichen separatem Zugang
- Große Dachterrasse auf der Doppelgarage
- Komfortable Doppelgarage mit Zugang zum Haus
- Zusätzliche Außenstellplätze



## Beschreibung

Exklusives Familienidyll am Irschenberg – Ihr Traumhaus vor den Toren Münchens

Erleben Sie ländlichen Charme kombiniert mit modernem Komfort in dieser luxuriösen Landhausvilla am idyllischen Irschenberg. Diese beeindruckende Immobilie bietet die ideale Lage für Pendler nach München und Natur- sowie Sportliebhaber, die die Nähe zu den majestätischen Alpen und malerischen Seen wie Tegernsee, Schliersee und Chiemsee schätzen.

Die großzügige Wohnfläche von 226 m<sup>2</sup> (ohne anteilige Balkon- und Terrassenflächen) bietet einen perfekt gestalteten Raum für die gesamte Familie. Mit einem ökologischem Holzbau aus dem Jahr 2023 garantiert die Villa nicht nur eine hervorragende Wohnatmosphäre, sondern auch höchste Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse A+/25,1 kWh/m<sup>2</sup>) dank einer modernen Luft-Wärmepumpe.

Das sonnige Grundstück von 770 m<sup>2</sup> befindet sich in ruhiger Ortsrandlage und bietet atemberaubende Ausblicke auf die umliegenden Wiesen und Felder. Genießen Sie entspannte Tage im liebevoll gestalteten Garten mit einem Gartenteich und Freisitz oder auf der großzügigen Sonnenterrasse.

Die exklusive Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine hochwertige Designerküche mit Markengeräten bildet das Herzstück des lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Küchenbereichs, während ein stilvoller Kaminofen für gemütliche Abende sorgt. Ein modernes Badezimmer mit edlen Gessi-Armaturen, ein einladendes Foyer und durchdachte Stauräume runden das Angebot ab.

Besonders hervorzuheben ist der private Wellness- und Fitnessbereich im Dachgeschoss mit einer finnischen Sauna – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Hier finden sich zudem ein Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich, ein großes Kinderzimmer und ein separates Büro.

Das entspannte Leben in dieser Villa wird durch eine Einliegerwohnung und eine komfortable Doppelgarage ergänzt, die ideal für Gäste, ältere Kinder oder als Rückzugsort geeignet sind. Der separate Zugang bietet zusätzliche Privatsphäre.

Ideal für Ihr Familienglück!

## Lage

Willkommen in Irschenberg – einem idyllischen Ort am ruhigen Ortsrand, der Ihnen eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung bietet. Hier genießen Sie den Blick auf weitläufige Felder und saftige Wiesen, die eine entspannte Atmosphäre schaffen und gleichzeitig Raum für Ihre individuellen Erlebnisse in der Natur bieten.

Die hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt München macht Irschenberg zu einem idealen Standort für Berufstätige, die täglich pendeln. Nur wenige Minuten von der Autobahn A8 entfernt, gelangen Sie in kürzester Zeit in die Metropole München, wo Sie alle Vorteile des städtischen Lebens genießen können – von abwechslungsreichen Freizeitangeboten bis hin zu kulturellen Highlights.

Irschenberg liegt in unmittelbarer Nähe zur charmanten Kreisstadt Miesbach, die Ihnen eine exzellente Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten sind hier hervorragend vertreten und sorgen dafür, dass Sie alles Notwendige in Ihrer Nähe haben.

Die malerische Umgebung lädt dazu ein, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in Oberbayern zu entdecken. In kürzester Zeit erreichen Sie die beliebten Ausflugsziele wie den Schliersee, den Tegernsee und den Chiemsee. Ob für sportliche Aktivitäten, entspannte Tage am Wasser oder



unvergessliche Wanderungen in den bayerischen Alpen – hier finden Sie Ihre persönliche Wohlfühlzone.

Entdecken Sie den Charme von Irschenberg und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Lage begeistern, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zu den schönsten Ecken Oberbayerns bietet. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!











































































