



83730 Fischbachau / Elbach

Einmaliges Grundstücksareal mit Panoramabergblick

- Gesamtfläche von 8.181 m²

- Villen und Hof



4.940.000 €

Kaufpreis

8181 m²

Grundstücksfläche

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	8.181 m ²
-------------------	----------------------

Energieausweis

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.940.000 €
-----------	-------------

Aussen-Courtage	3,57% inklusive
-----------------	-----------------

Courtage-Hinweis	Das Angebot ist
------------------	-----------------

Zustand

bebaubar_nach.bebaubar_attr	§34
-----------------------------	-----

erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
---------------------------	------------------

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



Ausstattung

unterkellert

unterkellert ja

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

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:

- Attraktives Grundstücksareal mit insgesamt 8.181 m² Fläche
- Einzelerwerb der Grundstücke und des Einfirsthofes ist möglich
- Absolutes Premiumsegment
- Phantastischer Ausblick
- Grundstück grenzt an freie Wiesen oberhalb des Orts Elbach

Denkmalgeschützter, ehemaliger Einfirsthof:

- Ausbaugenehmigung auf bis zu ca. 482 m² Wohnfläche
- Grundstücksfläche Einfirsthof = 1.971 m²

Genehmigung zum Bau von zwei Landhaus-Villen:

- Baugrundstücke mit 1.641 m² und 2.207 m²

Wiesen- und Freizeitgrundstück:

- 2.362 m² Fläche

Hinweise zu den Baugrundstücken:

- Keine Bindung an ein Bauunternehmen / Baubeginn ist sofort möglich
- Wir können Empfehlungen von regionalen Unternehmen aussprechen
- Genehmigte Wohnfläche pro Haus ca. 273 m² (inklusive 1/3 anteiliger Terrasse und 1/2 Flur/Hobbyräume)
- Dachstudio mit atemberaubendem Ausblick in die Berge über den Ort hinweg möglich
- Wohnraumqualität im Untergeschoss möglich
- Sonnige Süd-Terrassen mit großen Südgärten



Beschreibung

Inmitten des oberen Leitzachtals zwischen Schliersee und Bayrischzell bietet dieses außergewöhnliche Grundstücksareal in Fischbachau/Elbach eine seltene Gelegenheit im Premiumsegment. Die sonnige Süd-Ausrichtung mit Westsonne bis in die Abendstunden sowie der unverbaubare „Postkarten-Ausblick“ über freie Wiesen auf Elbach und das beeindruckende Bergpanorama prägen die besondere Qualität der Lage am Ortsrand.

Das Gesamtareal umfasst ca. 8.181 m² und grenzt direkt an freie Wiesen oberhalb des Ortes. Die großzügige Flächenausdehnung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – für anspruchsvolle Eigennutzer ebenso wie für Käufer mit Blick auf Wert- und Entwicklungspotenzial. Ein Einzelerwerb der Grundstücke sowie des Einfirsthofes ist möglich.

Zum Angebot gehört ein denkmalgeschützter ehemaliger Einfirsthof (massiv, teilweise unterkellert) auf ca. 1.971 m² Grundstück. Eine Ausbaugenehmigung für bis zu ca. 482 m² Wohnfläche liegt vor – ideal, um historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort zu verbinden.

Zusätzlich ist der Bau von zwei hochwertigen Landhaus-Villen auf separaten Baugrundstücken (ca. 1.641 m² und ca. 2.207 m²) genehmigt. Pro Haus sind ca. 273 m² Wohnfläche vorgesehen (inkl. 1/3 Terrasse sowie 1/2 Flur-/Hobbyräume). Geplant werden können u. a. ein Dachstudio mit Bergblick, Wohnraumqualität im Untergeschoss sowie großzügige Süd-Terrassen und weitläufige Südgärten. Keine Bindung an ein Bauunternehmen; Baubeginn ist kurzfristig möglich.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein Wiesen- und Freizeitgrundstück mit ca. 2.362 m².

Die Infrastruktur überzeugt: A8 (Irschenberg) ca. 10 Minuten, Bahnhof Fischbachau (BRB) ca. 4 Minuten, Grund- und Mittelschule fußläufig. Ideal für Familien und Pendler nach München.

Ein seltenes Gesamtangebot, das spektakuläre Aussicht, exzellente Besonnung, großzügige Flächen und baurechtliche Perspektiven in einer der begehrtesten Lagen des oberbayerischen Alpenvorlands vereint.

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

Das Ihnen von uns exklusiv angebotene Grundstücksareal 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.

Das Grundstücksareal 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 Sudelfeld 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.













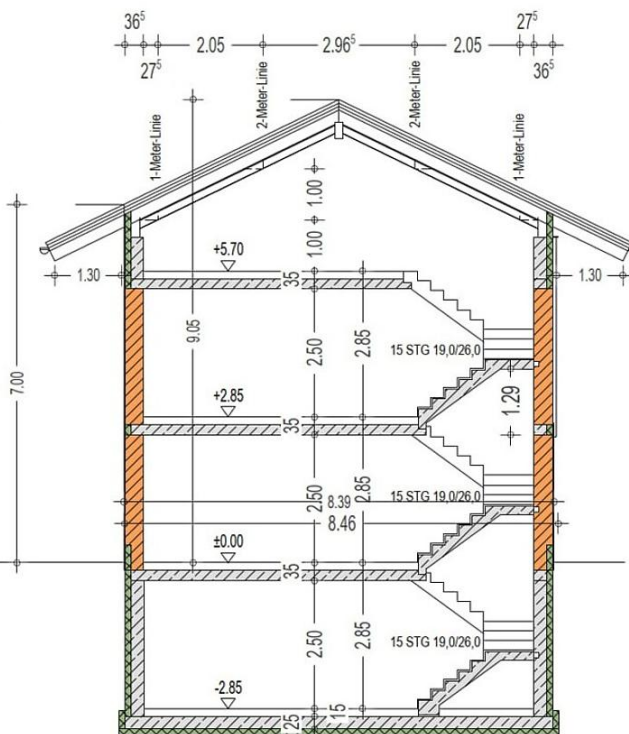




Kaminanlage
Formsteinkamin mit hinterlüfteten
Kaminzügen nach Angabe Heizungsbau

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/Aufschleiblinge, 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)

