83727 Schliersee

VILLA SCHÖNBLICK
- Traumhafter See- und Panoramablick
- Architektonisches, ökologisches Juwel

479 m²
Wohnfläche

619 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

DALEXIS IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	479 m²
Grundstücksfläche	619 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	4
Terrassen	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025

Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Dachform

Satteldach	✓

Küche

offene Küche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Holzbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Haus I ist verkauft; Baubeginn in 05.25
- Haus II ist noch verfügbar
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 619 m² Fläche
- Wohnfläche ca. 479 m² (inklusive 1/2 Terrassen- und Balkonflächen)
- Wohn-Nutzfläche ca. 683 m²
- 8 Zimmer / bis zu 6 Schlafzimmer möglich
- 4 Badezimmer
- Personenaufzug über alle Etagen
- Sonnige Terrassenlandschaft mit großem Südgarten und Outdoor-Kitchen
- Große überdachte Panorama-Balkone
- Exklusiv ausgebauter Bereich im Studio mit phantastischem Ausblick
- Hochwertiges Garten- und Wellnessgeschoss mit eigenem Gym-, Sauna- und Ruhebereich
- Option: Attraktiver Infinity-Pool vor dem Gartengeschoss
- Separates Einlieger-Appartement im Gartengeschoss
- Modernes Luft-Wärmepumpensystem mit PV-Anlage und Frischwasserstation
- Schlüsselfertiger Erwerb / Geplante Fertigstellung im Sommer 2026

Im Angebot ist bereits inkludiert:
- Moderner Holzkaminofen mit beidseitigem Sichtfenster
- Maßgefertigter Garderobenschrank im Eingangsbereich
- Hochwertige Schreinereinbauküche mit Miele-Markengeräten / BORA Dunstabzug
- Massivholztreppen aus Eichenholz / Handlauf im gleichem Holz gefertigt
- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Videosprechanlage, Raumtemperatur und Verschattung
- Designer-Einbaustrahler (Deckenspots) von Nobile im Rahmen des Lichtplanungskonzeptes

Die Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Ausführung als ökologisch hochwertiger Holzrahmenbau mit Vollholzkern und Holzfaserdämmung
- Höchste Qualität garantiert durch die Nr. 1 im ökologischen Holzhausbau: GRUBER.HAUS
- Verwendung regionaler Materialien ohne Einsatz von Bauchemie
- Natürliche Perfektion und Nachhaltigkeit
- Vorbereitung für eine Wall-Box
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Bädern und Fluren
- Energiesparfenster mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung
- Moderne Badkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern
- Umweltfreundliches, modernes Luft-Wärmepumpensystem
- Pufferspeicher und Frischwasserstation
- Photovoltaik-Anlage

Beschreibung

VILLA SCHÖNBLICK Haus II
- Traumhafter See- und Panoramablick
- Zukunftsweisender Holzbau mit moderner Ästhetik
- Architektonisches, ökologisches Juwel - Fusion von Tradition und Moderne

Das Neubau-Ensemble VILLA SCHÖNBLICK mit zwei luxuriösen Villen befindet sich in idyllischer und äußerst ruhiger Lage oberhalb des begehrten Urlaubsorts, in direkter Nähe zum Erholungsgebiet Schliersbergalm.

Als Inspiration und Grundlage für dieses Projekt dient der Standort einer historischen Pension aus der Zeit der Jahrhundertwende. VILLA SCHÖNBLICK soll die Tradition an diesem besonderen Platz in die Moderne übertragen.

Hier wird der Traum vom nachhaltigen, naturnahen Wohnen Wirklichkeit.

Auf Grund der exponierten Lage bietet Ihnen dieses Haus beste Voraussetzungen zur Realisierung Ihrer privaten Wohlfühloase in schönster Natur, mit einem atemberaubenden See- und Bergpanoramablick in einer der begehrtesten Regionen des Landes. Sie können denn Alltagsstress in der idyllischen Umgebung einfach hinter sich lassen.

Durch die Haus-Ausrichtung nach Süden und die leichte Hanglage erfreuen Sie sich vieler Sonnenstunden von morgens bis abends.

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

Zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume stehen Ihnen das Garten- und Wellnessgeschoss (Sauna / Gym / Ruhebereich /optionaler Infinity-Pool), das Eingangsgeschoss, das Obergeschoss, sowie ein exklusives Panorama-Studio im Dachgeschoss mit zwei gut geschnittenen Zimmern und eigenem Bad zur Verfügung.

Das separate Einlieger-Appartement im Gartengeschoss schafft optimale Bedingungen für ältere Familienmitglieder, größere Kinder oder das Au-Pair.

Durch das wohldurchdachte bauliche Konzept mit Personenaufzug über alle Etagen, die exponierte Lage, sowie die hochwertige Ausstattung zählt dieses Projekt zum absoluten Luxussegment.

Die bauliche Umsetzung erfolgt durch die Gruber.Haus GmbH, der Nr. 1 im ästhetischen und ökologischen Holzhausbau im Oberland.

Lage

Schliersee- ein Ort für alle Bedürfnisse in einer der schönsten Ecken Bayerns

Der Schliersee und sein Umland zählt zu den schönsten Regionen in den oberbayerischen Alpen und ist seit jeher ein beliebtes Freizeit- und Ausflugsziel. Die gesamte Seefläche mit dem Umland sind Landschaftsschutzgebiet. Somit bleiben weite Teile des Schliersees naturbelassen und traumhaft schön, ein wahres Kleinod.

VILLA SCHÖNBLICK befindet sich in einer absolut ruhigen und sehr sonnigen Lage, in einer gewachsenen Wohngegend. Die Hanglage ermöglicht einen tollen Seeblick über den Ort Schliersee hinweg in die eindrucksvolle Bergwelt.

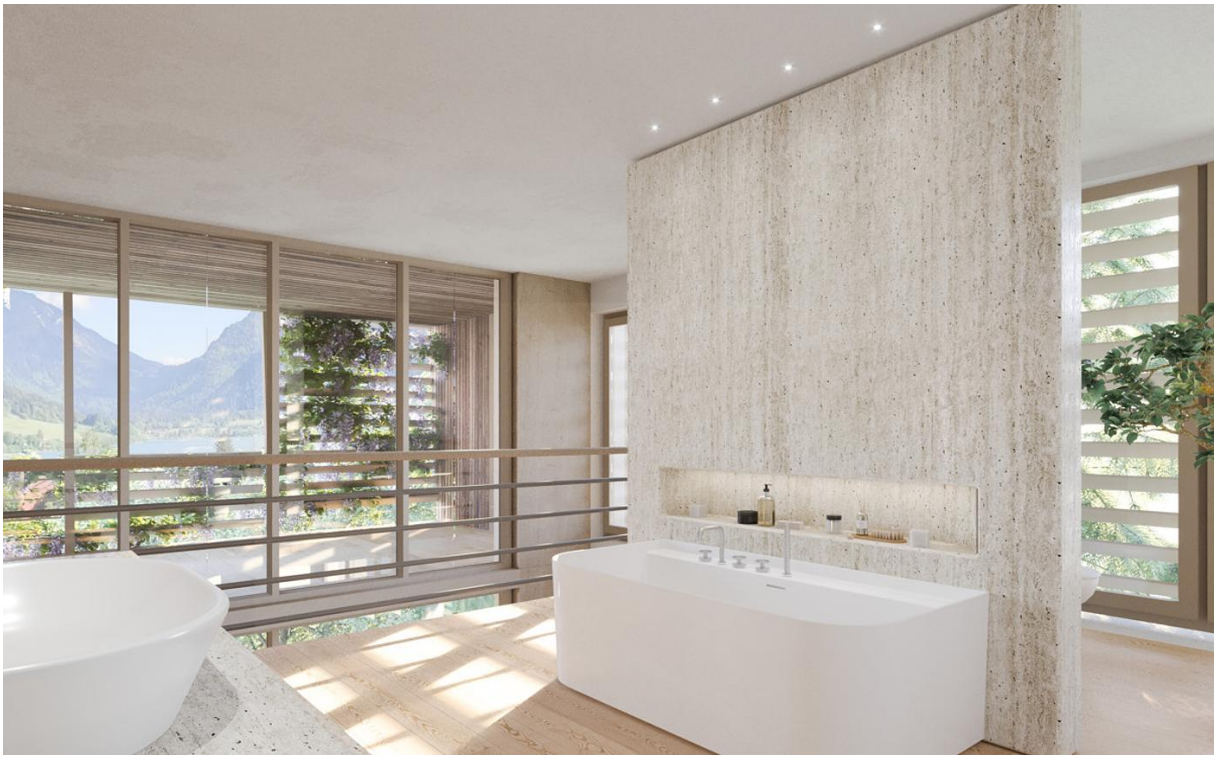
Durch die Lage am nahen See und in den Bergen ist der Freizeitwert für Entspannungssuchende, Sportler und Bergliebhaber sowohl im Sommer, wie auch im Winter hervorragend. Die benachbarten Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld, sowie ein großes Loipennetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Sommer bieten Wanderwege unzählige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer in allen Schweregraden.

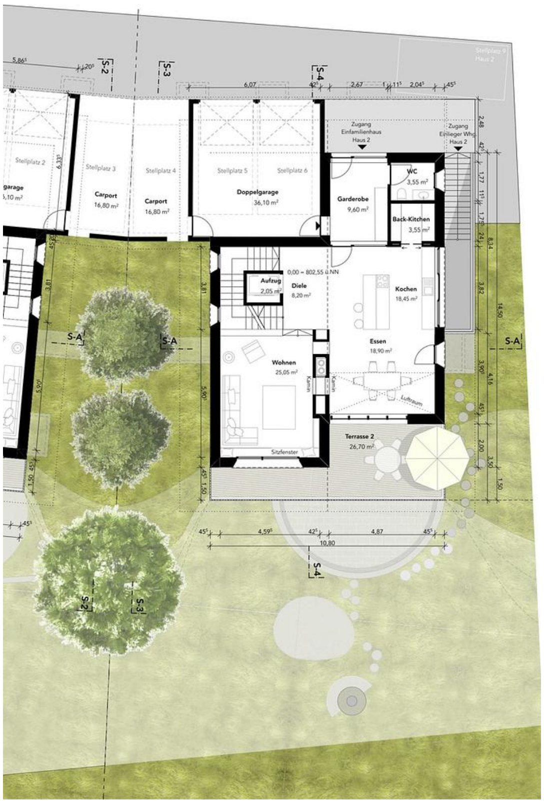
Ihre Villa befindet sich in exponierter Lage und dennoch in unmittelbarer Nähe zu allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Kindergarten, die Grund- und Mittelschule als auch der Bahnhof sind ebenfalls zu Fuß gut erreichbar. Das Miesbacher Gymnasium erreichen Ihre Kinder entspannt mit der BRB (ehemals BOB). Zum benachbarten Tegernsee sind es mit dem Auto weniger als 15 Minuten Fahrzeit.

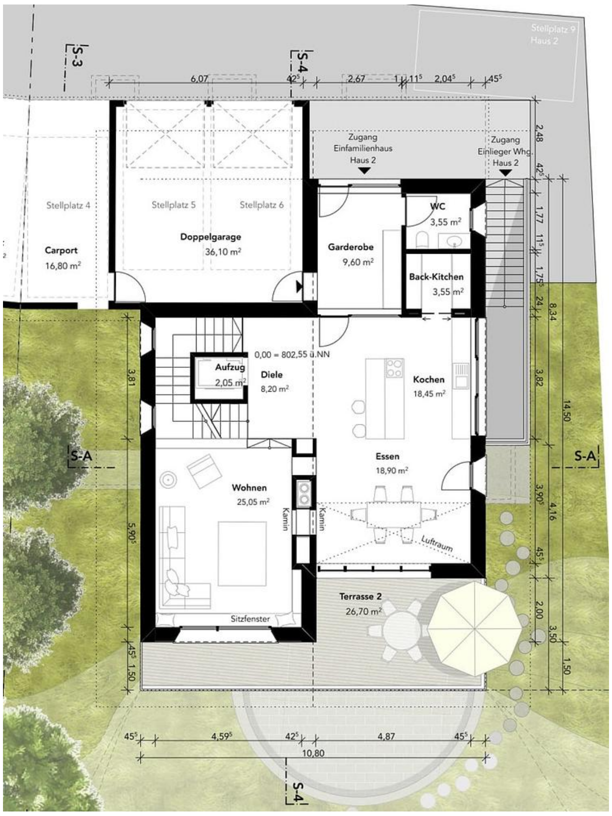
Über die sehr gut ausgebaute Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar. Die Haltestelle der Bayerischen Regionalbahn erreicht man fußläufig in ca. fünf Minuten. Die Fahrt zum Münchener Hauptbahnhof dauert weniger als eine Stunde.

HAUS I = VERKAUFT

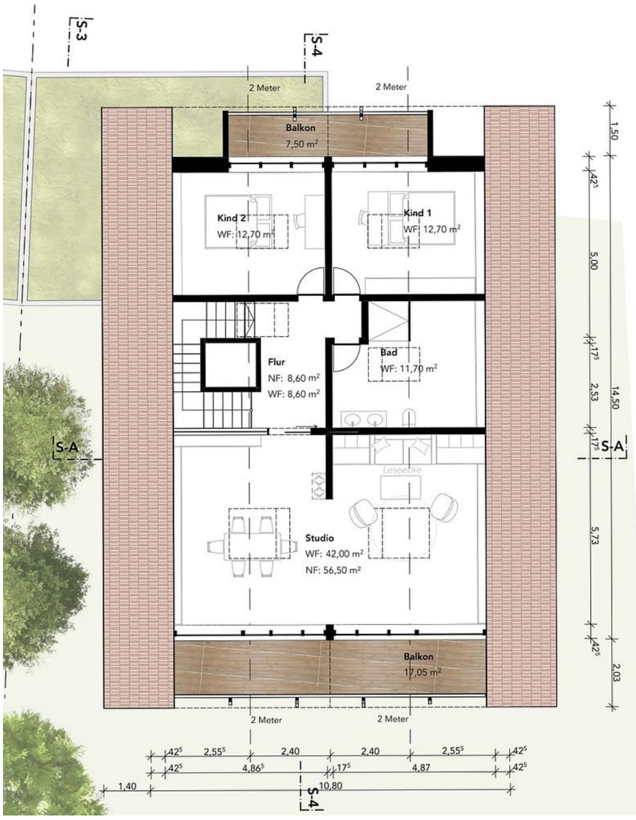
HAUS I = VERKAUFT

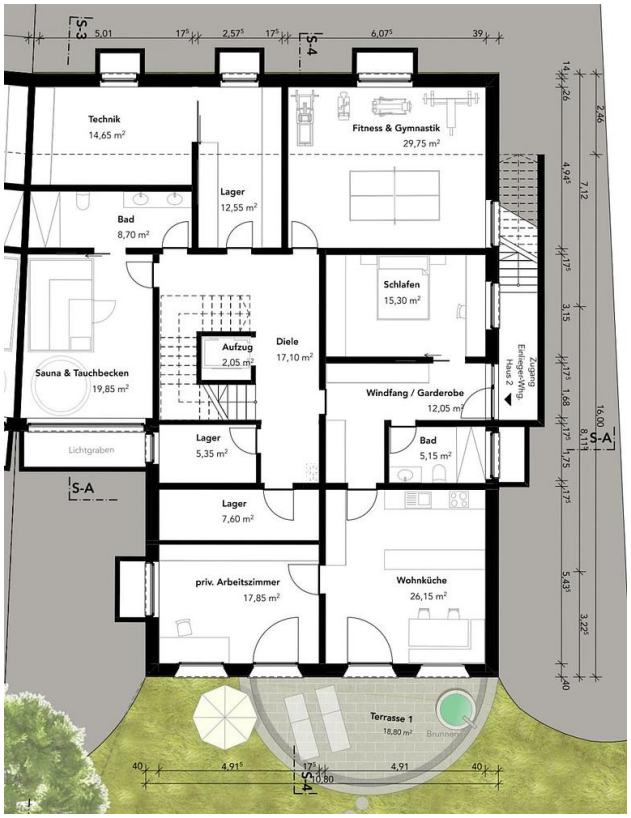



Doppelgarage
Garderobe
Wohnen
Essen
Kochen
Terrasse 2


Stellplatz 4
Stellplatz 5
Stellplatz 6
Carport
16,80 m²
Doppelgarage
36,10 m²
Zugang
Einfamilienhaus
Haus 2
Zugang
Einlieger Whg.
Haus 2
Garderobe
9,60 m²
WC
3,55 m²
Back-Kitchen
3,55 m²
Aufzug
2,05 m²
Diele
8,20 m²
0,00 = 802,55 ü.NN
Kochen
18,45 m²
Essen
18,90 m²
Wohnen
25,05 m²
Kamin
Luftraum
Sitzfenster
Terrasse 2
26,70 m²
10,80
14,50
S-A
S-3
S-4

Balkon
5,35 m²
Masterbad 2
17,10 m²
Schlafen 2
27,65 m²
Aufzug
2,05 m²
Flur
8,25 m²
Masterbad 1
17,00 m²
Schlafen 1
27,65 m²
Luftraum
Loggia
24,90 m²
10,76
12,50
S-A
S-3
S-4


2 Meter
Balkon
7,50 m²
Kind 2
WF: 12,70 m²
Kind 1
WF: 12,70 m²
Flur
NF: 8,60 m²
WF: 8,60 m²
Bad
WF: 11,70 m²
Leseecke
Studio
WF: 42,00 m²
NF: 56,50 m²
Balkon
17,05 m²
10,80
14,50
S-A
S-3
S-4


Technik
14,65 m²
Lager
12,55 m²
Bad
8,70 m²
Fitness & Gymnastik
29,75 m²
Schlafen
15,30 m²
Aufzug
2,05 m²
Diele
17,10 m²
Sauna & Tauchbecken
19,85 m²
Windfang / Garderobe
12,05 m²
Zugang Eingangstür Haus 2
Lichtgraben
Lager
5,35 m²
Bad
5,15 m²
S-A
Lager
7,60 m²
priv. Arbeitszimmer
17,85 m²
Wohnküche
26,15 m²
Terrasse 1
18,80 m²
Brunnen
S-3
S-4
S-A