



83727 Schliersee

PREMIUMSEGMENT

**Bester 360-Grad-Bergpanoramablick:
Komfortables-Landhaus in Schliersee-Neuhaus**



228 m²
Wohnfläche

735 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	228 m ²
Grundstücksfläche	735 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
----------------	------

Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

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

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment in Schliersee-Neuhaus

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Beeindruckender 360-Grad-Bergpanoramablick
- Wohnfläche ca. 230 m² (inklusive 1/2 anteiliger Terrasse/Balkone und 1/2 Flur/Hobbyraum)
- Unverbaubarer Blick zum Wendelstein, zum Jägerkamp und zur Brecherspitze
- Sonnige Süd-Terrasse mit großem Garten
- Abendsonne durch speziellen Verlauf der Bergkette im Westen
- Schlüsselfertiger Erwerb / Geplante Fertigstellung im Frühjahr 2026
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 735 m² Fläche
- Exklusiver Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Masterbad
- 5 Zimmer / 4 Schlafzimmer möglich
- 2 Badezimmer plus Gäste-WC
- Exklusive, individuelle Gestaltung des Souterrains ist möglich

Ausstattung:

- Individuell zu gestaltendes Untergeschoss in Wohnraumqualität
- Drei Außenstellplätze / optional: Komfortable Doppelgarage mit zusätzlichem Außenstellplatz
- Vorbereitete Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Fluren und den Hobbyräumen
- Fenster mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung
- Moderne Badkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern
- Umweltfreundliches, modernes Luft-Wärmepumpensystem ohne Einsatz fossiler Brennstoffe
- Nachhaltiges Energiekonzept / hohe Energieeffizienz
- Fenster überwiegend mit integrierten und elektrisch bedienbaren Rollläden
- Anschlüsse für offene Kamine/Kachelofen
- Hochwertige Bodenbeläge wie z.B. Fliesen, Naturstein oder Parkett



Beschreibung

Willkommen in Ihrer Traumimmobilie – einer schlüsselfertigen Landhausvilla, die durch ihre exklusive Ausstattung und die atemberaubende Lage besticht. Genießen Sie einen spektakulären 360-Grad-Bergpanoramablick auf majestätische Gipfel wie den Wendelstein und Brecherspitz. Die sonnige Ausrichtung verspricht entspannte Abendstunden in der untergehenden Sonne.

In nur 20 Minuten erreichen Sie die Autobahn A8 und die fußläufige Anbindung zur Bahn macht die Lage verkehrsgünstig und idyllisch. Die ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ermöglicht es Ihnen, alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem zu erreichen.

Auf einem real geteilten Grundstück von ca. 735 m² entsteht diese prachtvolle Landhausvilla mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 230 m². Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre individuellen Wünsche bei der Ausstattung und Gestaltung einzubringen. Freuen Sie sich auf einen exklusiven Masterbereich mit geräumigem Schlafzimmer, Ankleide und luxuriösem Masterbad.

Das eingewachsene Grundstück mit sonniger Ausrichtung bietet Rückzugsorte für Familien und Naturliebhaber. Das Untergeschoss wird in Wohnraumqualität gestaltet und lässt Raum für kreative Ideen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung in allen Wohn- und Hobbyräumen sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Wärmeschutz-Dreifachverglasung der Fenster gewährleistet hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz. Für umweltbewusste Käufer steht ein modernes Luft-Wärmepumpensystem zur Verfügung, das ohne fossile Brennstoffe arbeitet. Zudem gibt es Vorbereitungen für eine E-Ladestation und Anschlüsse für Kamine.

Genießen Sie hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen, Naturstein oder Parkett sowie moderne Badkeramik von renommierten Herstellern. Im Außenbereich stehen drei Stellplätze zur Verfügung, und auf Wunsch kann eine komfortable Doppelgarage hinzugebucht werden.

Diese Landhausvilla vereint luxuriöses Wohnen mit Nachhaltigkeit

Lage

Schliersee-Neuhaus

- Attraktive, ruhige Wohnlage mit phantastischem 360-Grad-Bergpanoramablick
- Ausblick zum Wendelstein, Jägerkam und zur Brecherspitz
- Sonnige Ausrichtung mit Westsonne bis in die Abendstunden
- Verkehrsgünstig gelegen
- A8 Weyarn in 20 Fahrminuten erreichbar
- BRB-Anschluss fußläufig erreichbar / Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof = 60 Minuten
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

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.

Die Landhausvilla befindet sich in einer absolut ruhigen und sehr sonnigen, idyllischen Lage, in einer gewachsenen Wohngegend. Vom Grundstück aus genießen Sie den Ausblick auf die Schlierseer Bergwelt. Zum Schliersee sind es mit dem Fahrrad nur wenige Minuten Fahrzeit.



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.

Ihr Haus liegt sehr idyllisch 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 BOB.

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.







