

## Einfamilienhaus in Fischbachau

**Traumhaftes Architektenhaus -  
nordisch-modern mit unverbaubarem  
Wendelsteinblick - Energiewert A+**



Objekt-Nr. 691

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.849.000 €**

Ansprechpartner:  
Hela Cardinal von Widder  
Telefon: 08026 922665

83730 Fischbachau  
Bayern

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	582,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige, hochwertig gestaltete Architektenhaus in Holzbauweise wurde individuell von der Firma Regnauer geplant und im Jahr 2015 erbaut. Es verbindet zeitlose Eleganz mit nordisch-cleanem Stil und fügt sich perfekt in die bezaubernde Landschaft Oberbayerns ein. Hier erwartet Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine Oase der Ruhe und Inspiration, ideal für Menschen, die modernen Wohnkomfort in einzigartiger Lage suchen.

Das Haus in energiesparender Massivholzbauweise, ausgezeichnet mit Energieeffizienzklasse A+, bietet auf zwei Etagen alles, was das Herz begehrt: Großzügige, lichtdurchflutete Räume, modernste Technik und eine Wohlfühl-Atmosphäre, die durch die hochwertige Verarbeitung und das gesunde Wohnklima unterstrichen wird. Die Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und eine hochwertige Lüftungsanlage sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit – das perfekte Vitalhaus für höchste Ansprüche.

## Ausstattung

Ein ausführliches EXPOSÉ erhalten Sie gerne bei Absendung des nebenstehenden Kontaktformulars über das Auswahlfeld "Anbieter kontaktieren".

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche

## Sonstiges

Alle Angaben zur Immobilie stammen vom Verkäufer und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben, ohne sie selbst verifiziert zu haben.

Dieses Objekt wird von der ALPEN-IMMO GmbH im Alleinauftrag verkauft.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme – bitte ausschließlich online über den nebenstehenden ANFRAGE-BUTTON.

Bitte beachten Sie, dass Ihre Anfrage im ersten Schritt aufgrund von Datenschutzbestimmungen nur in dieser Form bearbeitet werden kann.

ALPEN-IMMO GmbH

Rathausstraße 2

83727 Schliersee

HEIMAT.VERBUNDEN - ZUHAUSE IN DER ALPENREGION

## Lage

Aurach, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Fischbachau im schönen Landkreis Miesbach, verbindet naturnahes Wohnen mit einer zentralen, bestens angebundenen Lage. Eingebettet in die wunderschöne Voralpenlandschaft des Landkreises Miesbach und nur wenige Minuten von Schliersee und nicht weit vom Tegernsee entfernt, bietet Aurach eine außergewöhnliche Lebensqualität für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Aurach als sonniger und zentraler Ortsteil von Fischbachau punktet durch seine Nähe zum Bahnhof mit direkter Anbindung an die Strecke Richtung München. Diese schnelle

Erreichbarkeit macht Aurach besonders attraktiv für Berufspendler. Mit dem Auto erreichen Sie sowohl die Kreisstadt Miesbach als auch die Autobahn in kurzer Zeit, was diesen Ortsteil zu einem idealen Wohnort für Menschen macht, die Ruhe und Mobilität kombinieren möchten.

Aurach liegt strategisch günstig in der Nähe aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind sowohl in Fischbachau als auch in Schliersee vorhanden. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs stehen Ihnen die Geschäfte in der Umgebung zur Verfügung. Diese durchdachte Infrastruktur ermöglicht ein bequemes und sorgenfreies Leben.

Die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten: Die bekannten Skigebiete Spitzingsee, Sudelfeld und Bayrischzell liegen nur wenige Autominuten entfernt. Im Sommer locken die umliegenden Berge mit vielen Wanderwegen und Radstrecken. Die nahegelegenen Seen, wie der Schliersee, Spitzingsee und Tegernsee laden zum Schwimmen, Segeln und Verweilen ein.

Aurach ist der perfekte Ort für alle, die ein harmonisches Leben inmitten der Natur suchen, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur und Erreichbarkeit verzichten zu wollen. Ein hier in dieser schönen Region des Landkreises Miesbach bedeutet Lebensqualität, Ruhe und die Sonnenseite Oberbayerns.

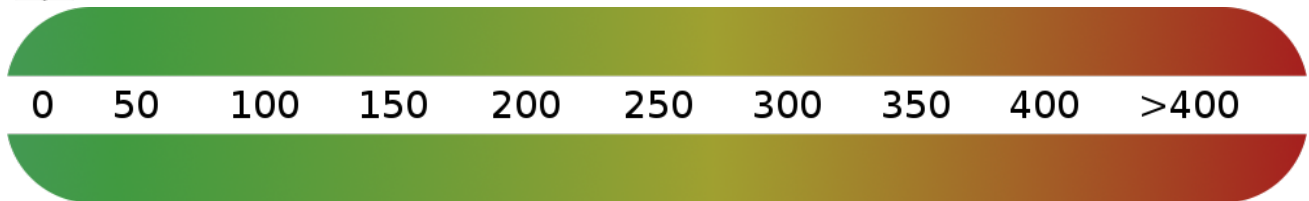
## **Courtage**

3,57% inkl. 19% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Hinweis: Mit Abschluss des Kaufvertrages wird eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. des Kaufpreises an den Makler fällig.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	17,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Alpen Immo Bahnhofstraße 5 Aur



# Exposé - Galerie



Alpen Immo Bahnhofstraße 5 Aur



Alpen Immo Bahnhofstraße 5 Aur

# Exposé - Galerie



Alpen Immo Bahnhofstraße 5 Aur



Alpen Immo Bahnhofstraße 5 Aur



# Exposé - Galerie



Alpen Immo Bahnhofstraße 5 Aur

Hela Cardinal von Widder, Immobilienmaklerin  
Eva M. Skoffitsch, Geschäftsführerin

  
**ALPEN IMMO**  
HEIMAT. VERBUNDEN



**IHRE ERSTE  
ADRESSE  
FÜR IMMOBILIEN  
IN DER  
ALPENREGION**

T 08026 922665  
alpen-immo.net

Alpen-Immo\_GmbH\_Schliersee