

Villa in herausragender Lage und überragendem Blick auf die Bergkette

83730 Fischbachau, Villa zum Kauf

Objekt ID: 2024-21



Wohnfläche ca.: **190 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **2.979.000 EUR**





Villa in herausragender Lage und überragendem Blick auf die Bergkette

Objekt ID	2024-21
Objekttypen	Ferienimmobilie, Haus, Villa
Adresse	83730 Fischbachau
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	190 m ²
Kellerfläche ca.	87,78 m ²
Grundstück ca.	1.156 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Baujahr	1938
Zustand	modernisiert
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	120.000 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Balkon, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Parkettboden, Satteldach, Sauna, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38 % inkl. MwSt.





Die Provision ist zahlbar vom Käufer sowie vom Verkäufer.
Fällig mit notariellem Kaufvertrag.

Mieteinnahmen (Ist)	49.920,00 EUR
Kaufpreis	2.979.000 EUR





Objektbeschreibung

Der perfekte Rückzugsort aus dem hektischen Alltag, als Feriendomizil oder alltäglichen Wohlfühlort!

Durch den repräsentativen Eingangsbereich betritt man die offene Diele und erblickt rechter Hand den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, der Zugang zum Garten und zur Terrasse mit atemberaubendem Blick über die Bergkette Hochmiesing, Aiplspitz, Jägerkamp, Brecherspitz, bis hin zu den Schlierseebergen.

Im westlichen Teil des Wohnzimmers bildet ein gemütlicher Couchbereich das Zentrum des Raumes. Ein qualitativer Edelstahl-ofen (Unikat) vom Schweizer Designer Günter Matten macht diesen Raum zu einem beliebten Aufenthaltsort und grenzt optisch den Wohnraum vom Essbereich ab. Auch vom Esstisch aus hat man einen wunderbaren Blick auf die Berge und einen Zugang zur Terrasse.

Angrenzend an den Essbereich finden Sie eine hochwertige Poggenpohlküche mit Miele Geräten und Fussbodenheizung, einer echten Schieferarbeitsplatte sowie einem amerikanischen Kühlschrank mit Trinkwasserspender und Eiswürfelfunktion vor.

Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss, im Anschluss an die Küche, ein separater Hauswirtschaftsbereich mit Platz für Waschmaschine, Trockner und diverse Haushaltsgeräte. Hochwertige Massivholzeinbauschränke schaffen zusätzlichen Stauraum. Ein Gäste-Badezimmer ausgestattet mit Waschbecken, Dusche und Toilette rundet das Platzangebot auf dieser Etage perfekt ab.

In das Obergeschoss gelangen Sie über die schwarze, stylische Schwarzzunderblechtreppe. Im Obergeschoss finden Sie 4 Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie eine separate Toilette vor. Von dreien der vier Schlafzimmer profitieren Sie bereits beim Aufwachen von einem wunderbaren Panoramablick über die Berge. Der 3-seitig umlaufende Ost-Süd-West-Balkon verfügt über 1 Wasseranschluß und ist aus beständigem naturbelassenem Lärchenholz und kann bei Bedarf vergrößert werden.

An den Innenwänden der Räume wurden teils Elemente von handgehackerter Thermofichte als Dekoelemente verbaut. Der östliche Master Bedroom und das danebenliegende Badezimmer waren einst en suite, der Zustand kann - wenn gewünscht - jederzeit wieder so hergestellt werden.

Die Heizkörper sind 2020 ausgetauscht worden, es wurden plane KERMI Design Heizkörper in allen Räumen angebracht. Ebenso sind alle Fenster im OG, im EG und UG teilweise im Jahr 2019 durch 3-fach-verglaste - innen aus Holz, außen mit hochwertigem Alubesatz in rot - ausgetauscht worden.

Im Keller befindet sich ein Fitness-Wellnessraum, verkleidet mit Zirbenholz und ausgestattet mit einer Fußbodenheizung. Auch eine geräumige Zirbenholzzauna findet hier Ihren Platz. Über einen angelegten Steingarten gelangt man in den Garten, hier kann man sich nach dem Saunagang, im Tauchbecken aus Edelstahl, in der Natur abkühlen.





Ein angrenzender gefliester Raum mit danebenliegender Toilette bietet Platz für zusätzliche Fitnessgeräte.

Ansonsten findet man auf dieser Etage 2 weitere Kellerräume sowie einen Heizungsraum und einen Holzpellettspeicher vor.

Im äußerst gepflegten und ruhigen Garten können Sie auf Grund der perfekten Ausrichtung nach Süden und Westen den ganzen Tag Sonne genießen.

Mit geschickter Bepflanzung wird der Garten als auch die Terrasse zur uneingesehenen Traumoase. Aufgrund modernster Technik (Bewässerungssystem von Gardena, elektrischer Mähroboter von Husqvana) ist dieser Gartentraum dazu sehr pflegeleicht.

Der Baumbestand ist teils über 100 Jahre alt.

Eine extragroße, teils unterirdische Doppelgarage rundet dieses Immobilienangebot ab.

Ausstattung

- Eingangstüre in Massivholz (Altholz) mit Eisengriff und Fenstereinsatz / Firma Rubner
- Unikat Edelstahlöfen im Wohnzimmer vom Schweizer Hersteller Günter Matten / <http://www.guenter-matten.de>
- Poggenpohl Küche mit hochwertigen Miele Geräten und echter Schieferarbeitsplatte sowie Amerikanischem Kühlschrank mit Trinkwasserspender und Eiswürfelfunktion
- Massivholzschränke im Hauswirtschaftsbereich
- GIRA Videoklingelanlage
- hochwertige Badarmaturen von Duravit, Keuco oder Dornbracht sowie Spülkästen von Geberit
- eigene Regenwasserzisterne
- Granitpflaster im römischen Verband verlegt mit Beleuchtungskonzept im Außenbereich
- sämtliche Außenleuchten von der Firma BEGA
- hochwertiger Edelstahlzaun zur Absturzsicherung an der Terrasse und im Südwesten des Grundstücks, der Rest des Grundstücks ist mit einem hochwertigen Lärchenholzzaun eingezäunt
- mehrer Wasseranschlüsse im Außenbereich
- Terrasse aus wetterbeständigem Garapa Holz
- Tauchbecken aus Edelstahl im Garten
- Artemide Nachttischlampen mit Touchfunktion in den Schlafräumen, Ingo Maurer Leuchte im Essbereich, Artemide und SLV Strahler im gesamten Haus
- Alle Möbel sind im Kaufpreis inkludiert

Sonstiges

Unsere Angaben beruhen teilweise oder ausschließlich auf Angaben vom Eigentümer und/oder von Dritten, wofür wir grundsätzlich keine Gewähr übernehmen. Visualisiertes Mobiliar und Einbauten können vom tatsächlichen Angebot abweichen bzw. nicht im Angebot enthalten sein. Das Ihnen übermittelte Exposé sowie dazugehörige Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Informationen über die Vertragsgelegenheit sind nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe der Informationen ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe und Vertragsschluss durch den Dritten sind Sie gegenüber der Firma Immobilien Stephan ebenfalls provisionsverpflichtet.





Wir weisen Sie daraufhin, dass nur schriftliche Kaufangebote mit Bankbestätigung als offizielles Dokument gewertet und an Eigentümer übermittelt werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	25.10.2021
Gültig bis	24.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1938
Primärenergieträger	Pelletheizung
Endenergiebedarf	155,00 kWh/(m ² ·a)



Lage

Das Objekt liegt am Ende einer Sackgasse am Ortsrad von Fischbachau, ca. 15 km südöstlich von Miesbach (Landkreis Miesbach) und hat in etwa 5.000 Einwohner. Alle Geschäfte des täglichen Bedarf sind hier angesiedelt.

Der Ort zählt zu den typischen Nahversorgungsgebieten im Alpenvorraum.

Der Sonnenweg ist ein kleiner Weg in Mitten eines Wohngebietes und verläuft entlang eines Südhangs.

Erkunden Sie die Wege und Gipfel der umliegenden Berge, kehren Sie ein in die idyllischen Almen, unternehmen Sie Radtouren in die malerische Umgebung, bewegen Sie sich im Winter mit Schlitten oder Ski zu Tale, bringen Sie Ihren Kreislauf in der Langlaufloipe in Schwung.





Terrasse



Ausblick



Küche



Küche



Esszimmer



Wohnraum





Wohnraum



Terrasse



Schuhschrank / Garderobe



Gästetoilette EG



Treppenaufgang



Schlafzimmer OG





Schlafzimmer OG



Master Bedroom OG



Schlafzimmer OG



Masterbad OG



Masterbad OG



Fitnessraum mit Zirbenholzverkleidung





Fitness



Sauna



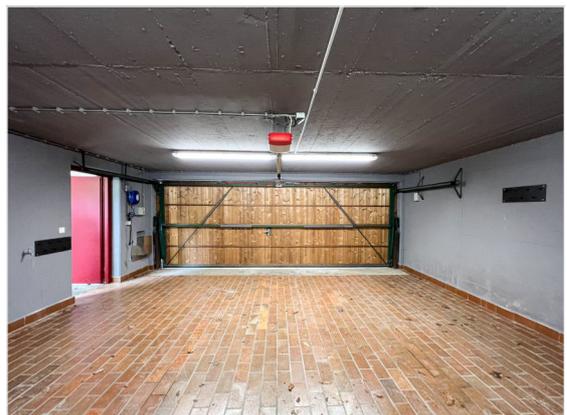
Außenansicht



Aufgang zum Haus



Ansicht Garagen



Geräumige Doppelgarage





Nordseite des Hauses



Hauseingang



Klingel



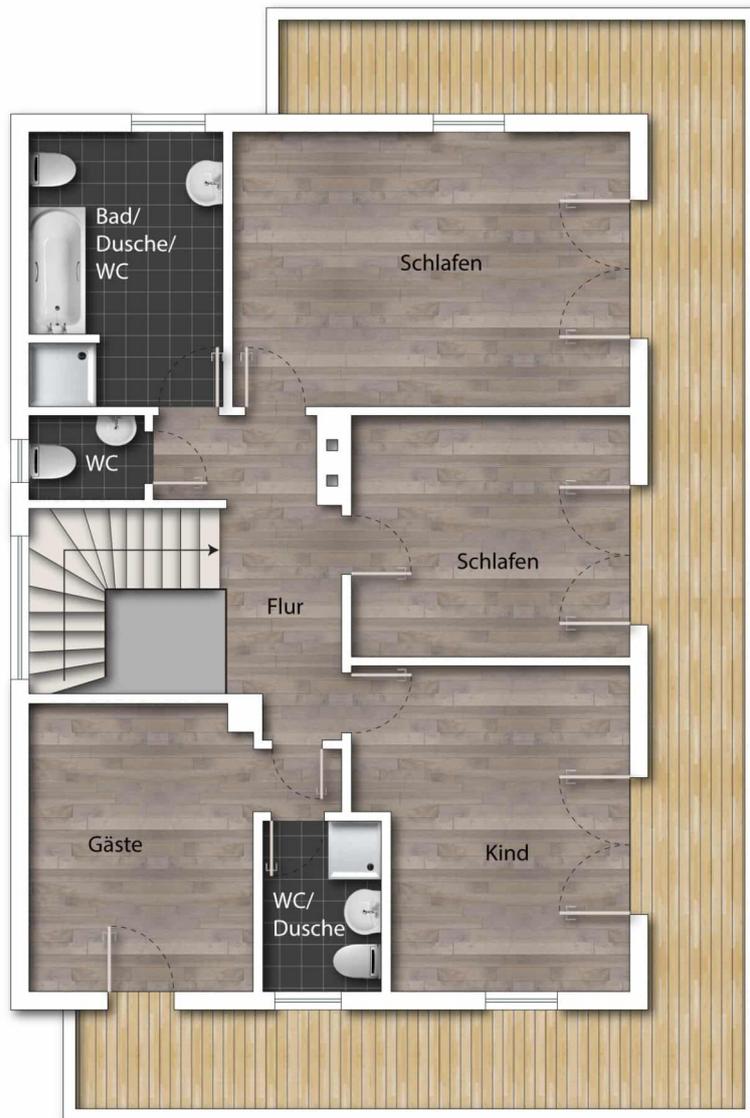
Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss OG



Grundriss

Grundriss Keller

