

# RAUHECK 23



**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

  
*Gruber*  
GRUBER.HAUS

Rauheckstraße 23, 83727 Schliersee / Neuhaus

Ein Original GRUBER.HAUS

# EIN GEFÜHL VON FREIHEIT.





# Hochwertiger Holzbau in Schliersee.



## Daten

- Adresse: Rauheckstraße 23, 83727 Schliersee / Neuhaus
- Wohnfläche: 178,48 m<sup>2</sup>
- Anzahl Zimmer: 5
- Anzahl Schlafzimmer: 3
- Anzahl Badezimmer: 1
- Grundstücksgröße: ca. 472 m<sup>2</sup>
- Heizungsart: Luft-Wärmepumpe
- Etagenanzahl: 2 (EG/OG)
- Stellplätze: 2 Außenstellplätze sind im Angebot inkludiert
- Balkon: überdachter Südbalkon, Ostbalkon
- Terrasse: sonnige Südterrasse und Westterrasse
- Keller: nein
- Dachform: Satteldach
- Bauweise: ökonomischer Holzrahmenbau
- Kaufpreis: 1.890.000,00 €



# Ausstattung

Im Angebot ist bereits inkludiert:

- Hochwertige Haustechnik mit Luft-Wärmepumpensystem
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Duravit Cape Cot Becken auf geöltem Eichenholzwaschtisch
- Massivholztreppen aus Eichen- oder Eschenholz / Handlauf im gleichem Holz gefertigt
- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Raumtemperatur und die Textilscreen-Anlagen
- Grundbeleuchtung mit Einbaustrahler von Nobile im Rahmen des Lichtplanungskonzeptes

Optionale Ausstattungen:

- Moderner Holzkaminofen, Preis: 37.585,00 Euro
- Garage für ein Auto mit Lagerraum, Preis: 63.804,00 Euro
- Lüftung, Preis: 20.706,00 Euro
- PV-Anlage mit Wallbox und Batteriespeicher, Preis: 37.842,00 Euro

Das Rauheck 23: ein Einfamilienhaus zum Entspannen und Aufatmen. Am Rande von Neuhaus, auf der sonnigen Seite, befindet sich die Rauheckstraße mit gleich acht Holzhäusern von GRUBER.HAUS.

Das Rauheck 23 bietet einen weiten Blick in die Berge vom Wendelstein bis zur Brecherspitz. Mit dem morgendlichen Kaffee beginnen Sie auf der Südterrasse, lassen die Ruhe und frische Luft ins Haus. Während Sie tagsüber den Garten oder die Wander- und Radwege in der Umgebung genießen, können Sie abends Freunde und Familie im großen Wohn- und Essbereich begrüßen.

Im Obergeschoss befinden sich Kinderzimmer, sowie ein großes Masterschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Südbalkon, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt.

Die Bauweise des Holzhauses steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Mit dem Rohstoff Holz erhalten Sie ein Haus, das Generationen überdauert und an Wert gewinnt.







# Das Rundum-sorglos-Paket

Als erfahrenes Holzbauunternehmen hat GRUBER.HAUS vielen Menschen ein Zuhause gebaut. Individuell und passgenau auf die Bewohnenden zugeschnitten. Bei GRUBER.HAUS werden Gebäude gesamtheitlich gedacht, von der Haustür bis zum letzten Badezimmerschrank. Mit dem Rundum-sorglos-Paket erhalten Sie Einbaubücher, eine maßgeschneiderte Küche, mit Holz verkleidete Wände und all Ihre Wünsche aus einer Hand.

Michael Kneissl kennt die Erfahrungen und das Handwerk von GRUBER.HAUS. Er berät Sie gerne für alle individuellen Wünsche und Anforderungen, die Sie an Ihr neues Zuhause haben.



Werkplan R23 Haus 1

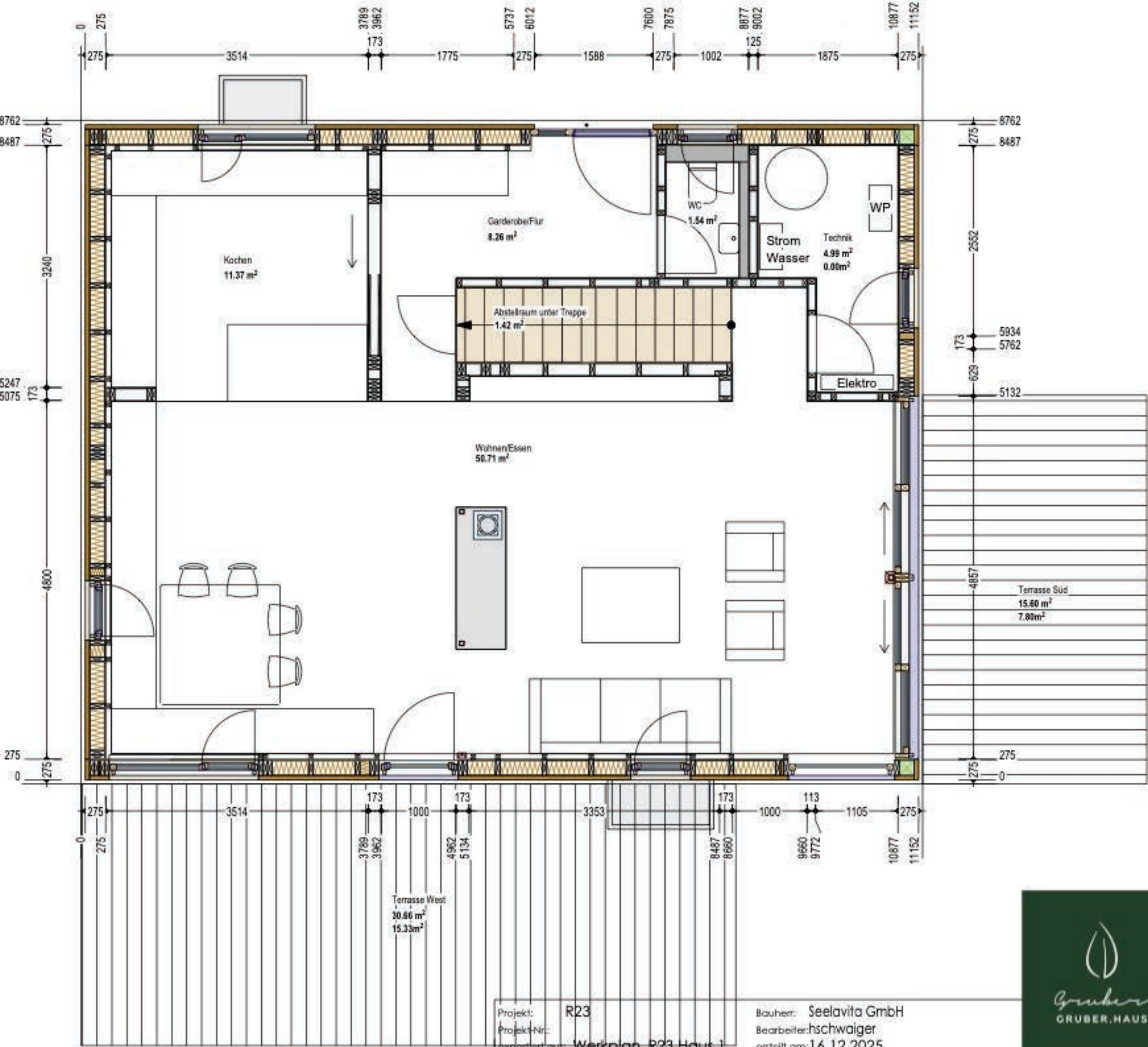
Grundriss EG

Wohnfläche EG nach WoFIV

Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche
Kochen	11,37m²	1,0	11,37m²
Garderobe/Flur	8,26m²	1,0	8,26m²
Wohnen/Essen	50,71m²	1,0	50,71m²
WC	1,54m²	1,0	1,54m²
Abstellraum	1,42m²	1,0	1,42m²
Technik	4,99m²	0,0	0,00m²
Terrasse Süd	15,60m²	0,5	7,80m²
Terrasse West	30,66m²	0,5	15,33m²
Wohnfläche EG			96,43m²

Wohnfläche Gesamt nach WoFIV

Wohnfläche EG		96,43m²
Wohnfläche OG		82,05m²
Wohnfläche Gesamt		178,48m²



Schnitt: Grundriss EG

Maßstab: 1:50





# Werkplan R23 Haus 1

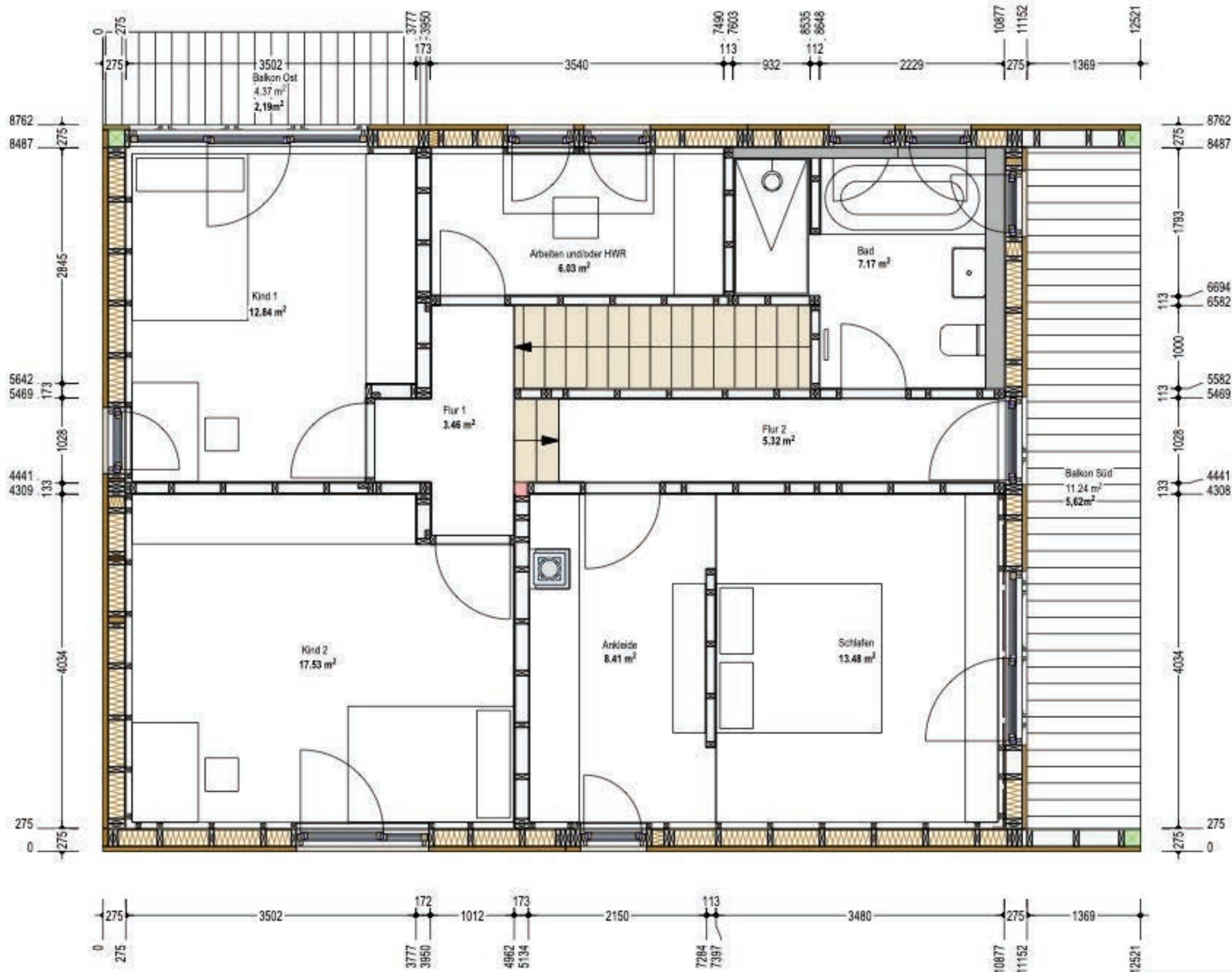
## Grundriss OG

### Wohnfläche OG nach WoFIV

Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche
Kind 1	12,84m²	1,0	12,84m²
Arbeiten	6,03m²	1,0	6,03m²
Bad	7,17m²	1,0	7,17m²
Flur 1	3,46m²	1,0	3,46m²
Flur 2	5,32m²	1,0	5,32m²
Kind 2	17,53m²	1,0	17,53m²
Ankleide	8,41m²	1,0	8,41m²
Schlafen	13,48m²	1,0	13,48m²
Balkon Ost	4,37m²	0,5	2,19m²
Balkon Süd	11,24m²	0,5	5,62m²
<b>Wohnfläche OG</b>			<b>82,05m²</b>

### Wohnfläche Gesamt nach WoFIV

Wohnfläche EG			96,43m²
Wohnfläche OG			82,05m²
<b>Wohnfläche Gesamt</b>			<b>178,48m²</b>



Schnitt: Grundriss OG  
Maßstab: 1:50

Projekt: R23  
Projekt-Nr.:  
exportiert aus: Werkplan\_R23 Haus 1

Bauherr: Seelavita GmbH  
Bearbeiter: hschwaiger  
erstellt am: 16.12.2025



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Michael Kneissl  
DALEXIS IMMOBILIEN  
Hirtenweg 6  
82031 Grünwald

Telefon: 0800.3253947  
Fax: +49.89.20072899  
Mobil: +49.171.7333993  
E-Mail: [m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)  
Web: [www.dalexis-immobilien.de](http://www.dalexis-immobilien.de)

**Rechtshinweis**

DALEXIS Immobilien hat sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien für den Kapitalanleger und den Eigennutzer und die Vermietung spezialisiert.

DALEXIS Immobilien bietet mit der langjährigen Erfahrung seiner Experten optimale Voraussetzungen, um den höchsten Anforderungen an eine zielgerichtete Planung für Ihr Vorhaben gerecht werden zu können. Das DALEXIS Immobilienteam besteht aus zahlreichen Spezialisten mit langjähriger Reputation in der Immobilienbranche.

Diese Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler hat diese Information soweit möglich überprüft, übernimmt aber für deren Richtigkeit keine Haftung. Flächenangaben sind ca. Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

**1. Maklervertrag**

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme der Verhandlungen mit dem Verkäufer/ Vermieter aufgrund des beiliegenden Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten/ Mietinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

**2. Angebot**

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe des Angebotes/ der Information ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unbefugte Weitergabe löst nach der Rechtsprechung hierzu, einen Schadenersatz aus.

**3. Vorkenntnis**

Ist die vom Makler nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er das dem Makler innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht der Makler nicht gegen sich gelten zu lassen.

**4. Doppeltätigkeit**

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

**5. Provision**

Unsere Angebote sind grundsätzlich provisionspflichtig. Die Höhe der Provision entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Angebot.