

EIN BAUPROJEKT DER  
**RO|HA**  
ROSENHEIMER HAUSBAU

Mühlbach  
WOHNEN MIT BERGLICK

# WOHNEN IN EINER UNWIEDERBRINGBAREN LAGE

## DAS MÜHLBACH KIEFERSFELDEN

Willkommen in Mühlbach, in der schönsten oberbayerischen Alpenregion.

Auf einem einmaligen, ca. 9.300 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück in Mühlbach, einem Ortsteil von Kiefersfelden, realisieren wir ein zeitgemäßes Wohnensemble. Dieses besteht aus vier modernen Mehrfamilienhäusern sowie einem liebevoll restaurierten Gutshaus. Das Projekt umfasst insgesamt nur 22 Wohneinheiten mit Wohnungsrößen zwischen ca. 43 und 160 m<sup>2</sup>. Hierbei dürfen Sie nicht nur den atemberaubenden Blick auf Berge und Täler genießen, sondern auch sämtlichen Komfort, den Sie von einem nachhaltigen Neubau erwarten dürfen.

Die Häuser werden ab dem Erdgeschoss in Massivbauweise mit einem Mauerziegel mit mineralischer Füllung und hochwertiger Wärmedämmung errichtet. Damit erreichen wir den Effizienzhausstandard KfW-40 QNG, eine nachhaltige und ökologische Bauweise sowie eine energieeffiziente Gebäudehülle mit sehr guten Schall- und Brandschutzwerten.

Neben dem hohen Werterhalt ergeben sich für Sie aber noch weitere Vorteile bei dieser energieeffizienten Bauweise: Für den „klimafreundlichen Neubau von Wohngebäuden“ gibt es bei Selbstnutzung sowie Vermietung günstige Förderkredite. Sie haben die Möglichkeit, die Förderprogramme 297 oder 298, „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ in Anspruch zu nehmen. Bei Vermietung gibt es zusätzlich Sonderabschreibungen bei Effizienzhausstandard 40 QNG (§ 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG): Die Sonderabschreibung in Höhe von jährlich fünf Prozent für ein Gebäude, das den Effizienzhausstandard 40 (EH40) plus Nachhaltigkeitssiegel QNG erreicht, kann über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren zusätzlich in Anspruch genommen werden. Außerdem kann die Kombination mit der degressiven AfA (§ 7 Absatz 5a EStG) für neue Wohngebäude genutzt werden.

Seit 25 Jahren sind wir als Familienunternehmen im Landkreis Rosenheim für hochwertige und zukunftsorientierte Wohnbauprojekte bekannt. Die Projektentwicklung und der Bau liegen in den Händen der ROHA GmbH & Co. KG, während die GB-IMMOTEC GmbH sich um Beratung und Verkauf kümmert.

Sprechen Sie mit uns. Wir zeigen Ihnen gerne unser Bauvorhaben vor Ort.



Daniel Stix  
Prokurist ROHA GmbH & Co.KG



Helmut Stix  
Geschäftsführer GB-IMMOTEC GmbH



Der Wohnpark MÜHLBACH entsteht im gleichnamigen Ortsteil von Kiefersfelden, erhaben am Fuße des Mühlbacher Bergs. Von der früheren Sensenschmiede, die auf dem Grundstück beheimatet war, zeugt heute noch das alte Gutshaus, welches im Rahmen unserer Quartiersentwicklung kernsanieriert wird. Daneben entstehen vier moderne Neubauten, die sich durch ihren modern-alpinen Stil nahtlos in die oberbayerische Gegend einpassen und Ihnen ein Maximum an Wohnkomfort versprechen.

Mit dem breiten Wohnungsgrößenangebot sprechen wir gleichermaßen Singles, Paare und Familien an, die mitten in der Natur wohnen und leben möchten, ohne dabei aber auf Komfort und eine gute Infrastruktur zu verzichten.

- » Neubau von 4 modernen Mehrfamilienhäusern und Sanierung des herrschaftlichen Gutshofs mit insgesamt 22 Wohnungen mit ca. 43 bis ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- » Zukunftsgerechte Architektenplanung mit hohem Anspruch an die Wohnqualität
- » Effizienzhausstandard 40 QNG / nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise mit sehr guter Ökobilanz
- » 28 überdachte PKW-Stellplätze sowie 16 Außenstellplätze (2 Stellplätze pro Einheit)
- » Hochwertige Ausstattung der Wohnräume und Bäder
- » Baubeginn: Frühjahr/Sommer 2025
- » Schlüsselfertige Übergabe: voraussichtlich Ende 2026

# DAS KIEFERSFELDEN



Mühlbach

## HIGHLIGHTS

Das Haus KIEFERSFELDEN umfasst sechs Wohnungen mit ca. 76 bis 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist nach Osten zum Tal hin ausgerichtet. Alle Einheiten sind hell und verfügen über große Ost- und Westterrassen bzw. -balkone. Die Zügänge sind barrierefrei und ein Lift bringt Sie bequem vom Keller bis in das Dachgeschoss.

Zu den Erdgeschosswohnungen gehört jeweils ein Gartenanteil als Sonder-eigentum. Die beiden Dachwohnungen weisen im First Raumhöhen bis 3,50 m auf und sind geprägt von gemütlichen Schrägen mit großen Dachfenstern. Jeder Wohnung sind 2 Parkplätze und ein Abstellraum im Keller zugewiesen.

# WOHNEN IN EINER GRÜNEN OASE



## HAUS KIEFERSFELDEN

WHG	ETAGE	ZIMMER	ca. WFL*	BALK./TERR.**
01	EG	3	83,83 m <sup>2</sup>	19,40 m <sup>2</sup>
02	EG	3	93,62 m <sup>2</sup>	18,70 m <sup>2</sup>
03	OG	3	86,65 m <sup>2</sup>	24,70 m <sup>2</sup>
04	OG	3	97,04 m <sup>2</sup>	24,70 m <sup>2</sup>
05	DG	3	76,26 m <sup>2</sup>	23,11 m <sup>2</sup>
06	DG	3	86,14 m <sup>2</sup>	23,11 m <sup>2</sup>

\* Wohnfläche inkl. 50% bzw. 33% Terrasse / Balkon

\*\* Bruttofläche Balkon / Terrasse

Mühlbach

# MÜHLBACHER DUO



## HIGHLIGHTS

- » 2 Häuser mit exklusivem Haus-in-Haus Konzept
- » nur 2 Wohnungen pro Haus
- » 4- und 5-Zimmereinheiten mit ca. 108 bis 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### ① DIE GARTEN-MAISONETTEN

Die großen Maisonette-Wohnungen der Häuser erstrecken sich über das Erd- und Obergeschoss mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es erwarten Sie ein spektakulärer Wohnbereich, 3 Schlafzimmer und ein Homeoffice für maximale Lebensqualität.

### ② DIE PANORAMA-DACHWOHNUNGEN

Die exklusive Dachwohnung verzaubert mit einem einzigartigen Panoramabalkon, der den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche auf elegante Weise erweitert. 3 Schlafzimmer, ein großes Badezimmer und ein praktischer Hauswirtschaftsraum bieten auch Familien mit 2 Kindern Raum für stilvolles Wohnen.

# WILLKOMMEN IM WOHNZIMMER DER NATUR

Erleben Sie jeden Tag die Symbiose aus moderner Wohnkultur mit einer einzigartigen Landschaft. Die großzügigen Fenster lassen den Blick sanft ins Grüne schweifen und öffnen sich zu einem malerischen Talpanorama. Dieser nahtlose Übergang zwischen dem modernen Interieur und der umgebenden Natur schafft eine harmonische Atmosphäre, die Ruhe und Eleganz ausstrahlt.



## HAUS MÜHLBACHER DUO

WHG	ETAGE	ZIMMER	ca. WFL*	TERR/BALKON**
<b>HAUS 01</b>				
01	EG+OG	4	159,95 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>
02	DG	4	110,76 m <sup>2</sup>	24,00 m <sup>2</sup>

HAUS 02				
01	EG+OG	5	155,87 m <sup>2</sup>	37,60 m <sup>2</sup>
02	DG	4	108,55 m <sup>2</sup>	18,80 m <sup>2</sup>

\* Wohnfläche inkl. 50% bzw. 33% Terrasse / Balkon

\*\* Bruttofläche Balkon / Terrasse

Mühlbach

# DAS OBERAUDORF

## HIGHLIGHTS

Das OBERAUDORF umfasst fünf stilvolle Wohnungen mit ca. 95 bis 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude ist mit einer breiten Verglasung vor den Balkonen zum Tal hin ausgerichtet. Im Untergeschoss befinden sich die Garage und die Kellerabteile. Von hier gelangen Sie bequem mit dem Lift in Ihre Wohnung.

Die Dachwohnung erstreckt sich über die gesamte Etage. Die große Terrasse im windgeschützten Dachausschnitt ist ein absolutes Highlight mit traumhaftem Blick.

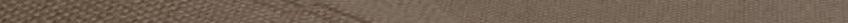
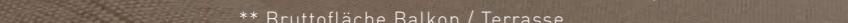
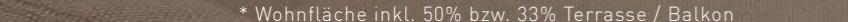
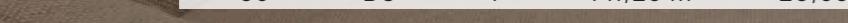
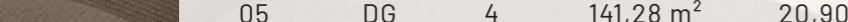
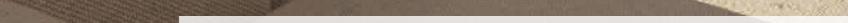
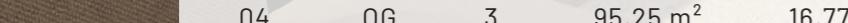
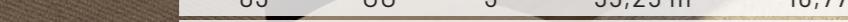
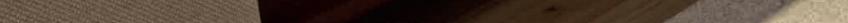
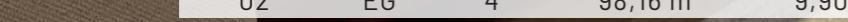
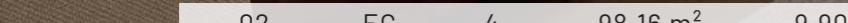
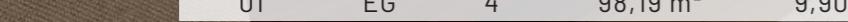
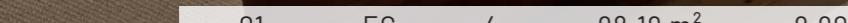
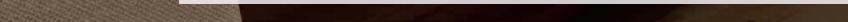
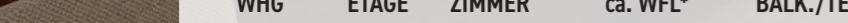
Jeder Wohnung sind 2 Parkplätze und ein Abstellraum im Keller zugewiesen.



Mühlbach

# EIN EINZIGARTIGES RAUMGEFÜHL

Die hier dargestellte Dachgeschoßwohnung ist mit der mittig platzierten Terrasse ein echtes Highlight. Durch die Rundumverglasung fügt sich diese in das luftige und helle Wohnkonzept. Die großen Dachflächenfenster mit Verschattungsoption sorgen zusätzlich für viel Helligkeit und Wohlbehagen.



# ZUKUNFTSGERECHT UND NACHHALTIG GEPLANT

## MASSIVBAUWEISE

Die vier Häuser werden ab dem Erdgeschoss in **Massivbauweise** erstellt. Damit erreichen wir eine nachhaltige und **ressourcenschonende Bauweise**, eine **energieeffiziente Gebäudehülle** bei guten Schalldämmwerten in **KfW-40-Q Standard**, sowie eine sehr gute Ökobilanz und ein gesundes Wohnklima.

Die Ausführung der Fassade erfolgt als **Putz- und Holzfassade mit Wärmedämmverbundsystem** aus Holzweichfaserdämmung mit mineralischem Putz und natürlicher Holzschalung



## HEIZUNG

Die Beheizung der Häuser erfolgt über eine **Zentralheizung** mit Fußbodenheizung durch Wohnungsverteiler mit Einzelraumregelung. Die Hezwassererwärmung erfolgt über eine **Wärmepumpe mit Pufferspeicher und intelligenter Regelung der neuesten Generation**. Wärmequelle ist die Außenluft. Die **Brauchwassererwärmung** erfolgt über das Zentralsystem mit hygienischer Warmwasserbereitung.



## KOMFORT:

Die Wohnungen im MÜHLBACH sind darauf ausgelegt, Ihnen ein Maximum an täglichem Wohnkomfort zu bieten. So sind jeder Einheit zwei **PKW-Stellplätze** (Außenstellplatz oder Garage) zugewiesen. Jede Wohnung verfügt zudem über einen geräumigen **Abstellraum**. In den Mehrfamilienhäusern KIEFERSFELDEN und OBERAUDORF werden **Aufzüge** eingebaut. Beim MÜHLBACHER DUO ist dies nicht notwendig, da man schwellenfrei direkt sein Zuhause betreten kann.



## HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Die Wohnungen werden hochwertig ausgebaut, u.a. mit stilvollen **Parkettböden**, modernen **Fliesen** sowie **Lichtschaltern** und **Steckdosen** der Marke Gira E55 oder Busch-Jäger Reflex SI. Es werden Musterausstellung bei den jeweiligen Fachbetrieben eingerichtet, in denen Sie mehrere Modelle zur Auswahl haben - ganz nach Ihrem Geschmack.

Alle Wohnräume, Schlafräume und Bäder erhalten zudem **elektrisch betriebene Rollläden**. Bei Dachschrägen werden innen liegende Verschattungen installiert.



## DURCHDACHTE PLANUNG

Das MÜHLBACH ist durchdacht und nachhaltig aus der Feder des renommierten Architekturbüros **KAMMERMER & KOLLEGEN** in Pfaffing geplant. Natürlich wurden dabei auch Themen wie der **Gebäudefeuchteschutz** und die **Be- und Entlüftung** berücksichtigt, die nach dem neuesten Stand der Technik sichergestellt werden. Und auch eine **Enthärtungsanlage** für das Gesamtwasser ist vorgesehen, um einer Verkalkung entgegen zu wirken.



# KLEINE WELLNESS-OASE INKLUSIVE

STILVOLLE WOHLFÜHLBÄDER



Auf die Bäder in unseren Bauprojekten legen wir sehr großen Wert. Und so sind diese auch im MÜHLBACH echte kleine Wellnessoasen. Je nach Wohnung verfügen Sie allesamt über eine bodengleiche Dusche und/oder eine Badewanne mit modernen Armaturen. Die Sanitärgegenstände sind hochwertig und von deutschen Markenherstellern, die Fliesen großformatig und edel. Selbstverständlich können Sie Ihre eigenen Wünsche mit einbringen. Ein elektrisch beheizter Handtuchwärmer gehört zur Standard-Ausstattung.

# LEBENSQUALITÄT PUR IN OBERBAYERN

DAS SENSENSCHMIED

DAS OBERAUDORF

MÜHLBACHER DUO

DAS KIEFERSFELDEN

Mühlbach ist ein kleiner, charanter Ort in der Gemeinde Kiefersfelden, am Fuße des Kaisergebirges und nur wenige Kilometer von der Grenze zu Tirol in Österreich entfernt. Das Anwesen liegt einmalig erhöht mit Blick ins Tal und unweit des bekannten Lugsteinsees, einem einmaligen Naturfreibad.

Kiefersfelden mit seinen knapp 7.000 Einwohnern liegt ca. 3,5 Km entfernt, den nur 2 km entfernten Ortskern von Oberaudorf erreichen Sie mit dem Fahrrad in rund 5 Minuten. In Oberaudorf wie in Kiefersfelden haben Sie ein großes Angebot an Gastronomie, Unterhaltung, Kultur und Sporteinrichtungen. Eine gute ärztliche Versorgung ist sichergestellt und natürlich verfügt Oberaudorf auch über eine Grundschule sowie mehrere Kindergärten und Kitas.

Das Freizeitangebot ist herausragend. Mit der Hocheckbahn in Oberaudorf eröffnet sich Ihnen ein einmaliges Freizeitgebiet zum Wandern, Biken, Sommerrodeln und Skifahren - und das fast vor der Haustüre.

Mühlbach

# AUCH IDEAL FÜR PENDLER

## OB NACH ROSENHEIM ODER NACH MÜNCHEN

Mühlbach ist über Oberaudorf hervorragend an die Inntalautobahn A93 angebunden. Auf diesem Weg gelangen Sie in 35 Minuten mit dem PKW nach Rosenheim oder in 10 Minuten über die österreichische Grenze nach Kufstein. In der Einkaufsstadt Rosenheim und deren unmittelbarer Nähe befinden sich namhafte Kliniken und mehrere Gymnasien. Vom Bahnhof in Oberaudorf verkehren stündlich Züge nach Kufstein und Rosenheim mit einer Fahrzeit von 20 bzw. 30 Minuten.

Auch die Landeshauptstadt München ist in einer knappen Stunde mit dem PKW zügig erreicht. So können Sie problemlos von Ihrem idyllischen Heim in den Bergen in die Großstadt pendeln.

Wenn Sie Oberaudorf und Kiefersfelden noch nicht kennen sollten - überzeugen Sie sich vor Ort von der einmaligen Lebensqualität zu jeder Jahreszeit - und von der einmaligen Lage unseres Anwesens.

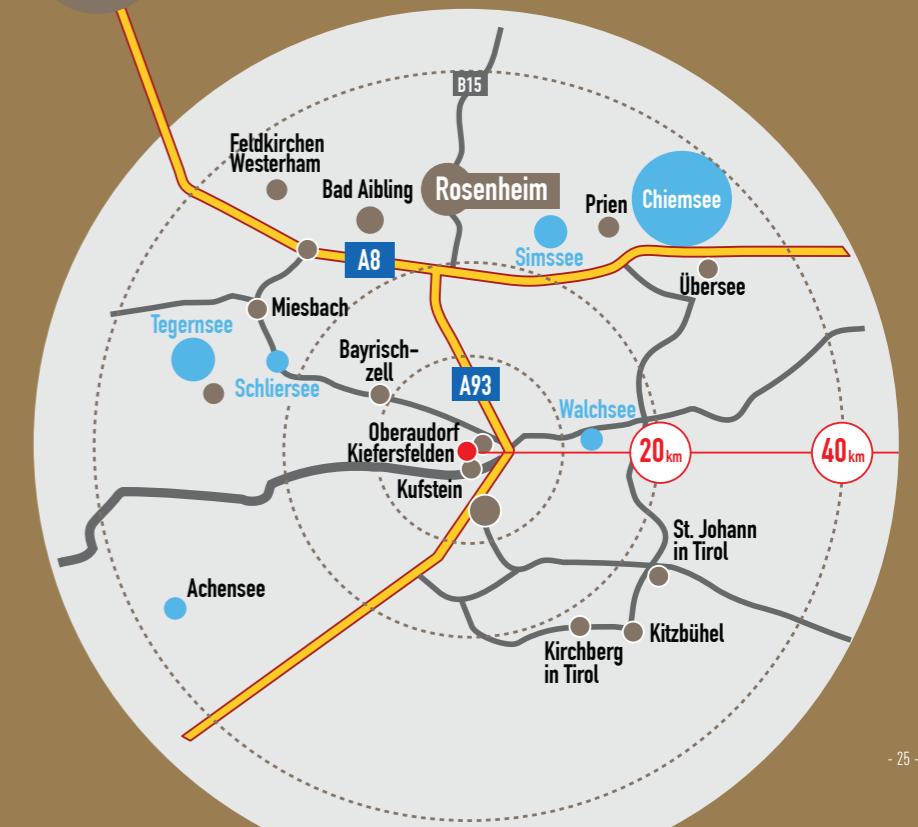


Rosenheim



München

MÜHLDORF	📍	📍	🚗	🚂
Oberaudorf	1,8 km	6 Min	4 Min	
Kiefersfelden	3,3 km	13 Min	6 Min	20 Min*
Kufstein	6,3 km	34 Min	12 Min	
Rosenheim	30 km		35 Min	30 Min*
München Hbf	85 km		60 Min	80 Min*



# IHR BAUTRÄGER

## ÜBER 25 JAHRE ERFAHRUNG IN DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Die ROHA GmbH & Co.KG als Bauträger sowie die GB-IMMOTEC GmbH sind Familienunternehmen, geführt von Helmut Stix und Sohn Daniel Stix. Der Name Stix steht im Landkreis Rosenheim seit über 25 Jahren für hochwertige, solide und zukunftsgerechte Wohnbauprojekte. Die Projektentwicklung und der Bau obliegen der ROHA GmbH & Co.KG. Die GB-IMMOTEC übernimmt den Generalbau, die Beratung und den Verkauf.

Unten sehen Sie eine Auswahl realisierter Projekte der Gesellschafter/Geschäftsführer.

Sie möchten mehr über uns erfahren oder Sie planen ein Grundstück zu verkaufen?

Sprechen Sie einfach mit uns.



CAROLINE I MEHRFAMILIENHAUS  
GROSSKAROLINENFELD, 2023-2024



ALTE GÄRTNEREI I MEHRFAMILIENHAUS  
SCHECHEN BEI ROSENHEIM, 2022-2023



AM HOHECK I MEHRFAMILIENHAUS  
ROSENHEIM, 2020-2021



WENDELSTEIN I 3 MEHRFAMILIENHÄUSER  
GROSSKAROLINENFELD, 2020-2021



CAPITOL TERRASSEN  
ROSENHEIM, 2014-2015



K13 I MEHRFAMILIENHAUS  
WASSERBURG, (2013-2014)



MEHRFAMILIENHAUS  
KOLBERMOOR, 2011-2012



PRINZREGENTENPARK I MEHRFAMILIENHÄUSER  
ROSENHEIM, 2007-2008



KASTANIENHOF I MEHRFAMILIENHÄUSER  
ROSENHEIM, 2005-2006

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospektgestaltung (Januar 2025). Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Die Darstellungen der Objektsicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und geben die Gestaltung des Illustrators wieder. Gleichermaßen gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts wird keine Haftung übernommen.

### PROJEKTENTWICKLUNG & REALISIERUNG

ROHA GmbH & Co.KG  
Wendelsteinstr. 4  
83109 Großkarolinenfeld

### IMPRESSUM

Konzept, Gestaltung, Fotos: CONNECTING.ART, München  
3D Visualisierung: FIX VISUALS, München

EIN BAUPROJEKT DER



ROHA GmbH & Co.KG

Wendelsteinstr. 4  
83109 Großkarolinenfeld

T: +49 (0)8031.80794 75

F: +49 (0)8031.80794 77  
[info@roha-hausbau.de](mailto:info@roha-hausbau.de)

BERATUNG & VERKAUF



GB-IMMOTEC GmbH

Wendelsteinstr. 4  
83109 Großkarolinenfeld  
[info@gb-immotec.de](mailto:info@gb-immotec.de)  
[www.gb-immotec.de](http://www.gb-immotec.de)

T: +49 (0)8031.80794 70

F: +49 (0)8031.80794 77