

# INVESTMENTEXPOSÉ

## HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS IN KIEFERSFELDEN

*Mühlbach*

DAS SENSENSCHMIED

# INVESTITION IN EINE UNWIEDERBRINGBARE LAGE

## DAS SENSENSCHMIEDHAUS IN KIEFERSFELDEN

Willkommen in Mühlbach, in der wohl schönsten oberbayerischen Alpenregion.

Auf einem einmaligen, ca. 9.300 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück in Mühlbach, einem Ortsteil von Kiefersfelden, realisieren wir ein modernes Wohnquartier. Dieses besteht aus vier modernen Neubau-Mehrfamilienhäusern sowie einem liebevoll restaurierten Gutsgebäude, dem hier angebotenen SENSENSCHMIEDHAUS.

Das charmante, historische Objekt, welches um 1850 entstand, umfasst 7 Wohnungen mit ca. 43 bis 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnungen verfügen größtenteils über einen atemberaubenden Bergblick und bieten sämtlichen Komfort, den Sie normalerweise nur von einem Neubau erwarten dürfen.

Die Ausstattung der Wohnungen ist von hoher Qualität und ästhetisch sehr ansprechend. Selbstverständlich können, soweit es bautechnisch möglich ist, auch individuelle Wünsche realisiert werden.

Das SENSENSCHMIEDHAUS steht en bloc, schlüsselfertig saniert zum Verkauf und bietet sich gerade für Investoren oder Family Offices als wertschöpfendes Investment mit sehr guten Wertsteigerungsperspektiven an – sei es zur Eigen- oder Fremdnutzung. Die Nachfrage nach hochwertigen Mietwohnungen in dieser Region ist sehr groß.

Zudem können Sie attraktive KfW-Förderprogramme nutzen und hohe Abschreibungen geltend machen. Gerne informieren wir Sie dazu im Detail.

Sprechen Sie mit uns, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort.



Daniel Stix  
Geschäftsführer 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 kernsaniert und hier angeboten wird. Daneben entstehen vier Neubauten, die sich durch ihren modern-alpinen Stil nahtlos in die oberbayerische Gegend einpassen und deren Wohnungen einzeln verkauft werden.

Mit dem SENSENSCHMIEDHAUS sind Sie eingebunden in das moderne Quartier. Die Wohnungsgrößen sprechen 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.

- » Umfassend sanierter historischer Gutshof (Baudenkmal im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes) mit 7 Wohnungen mit ca. 43 bis ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- » Wohnfläche gesamt: ca. 599 m<sup>2</sup>
- » Hochwertige Ausstattung der Wohnräume und Bäder
- » 14 PKW-Stellplätze (Garagen sowie Außenstellplätze) - 2 Stellplätze pro Einheit
- » Baubeginn: Frühjahr/Sommer 2025
- » Schlüsselfertige Übergabe: geplant Ende 2026



# DAS SENSENSCHMIED



## HIGHLIGHTS

- » Imposantes historisches Gutshaus von ca. 1850 mit solider Bausubstanz
- » Liebevolle Sanierung unter Bewahrung erhaltener Stilelemente
- » Ertüchtigung der bestehenden Bausubstanz zur Optimierung von Wärme- und Schallschutz nach aktuellen DIN-Normen und Bauverordnung
- » Erweiterung um große Balkone, Terrassen und Loggien
- » Kernsanierung Treppenhaus und Einbau eines Aufzugs vom EG bis ins DG
- » Zentralheizung mit Fußbodenheizung oder Heizkörpern
- » Heizwassererwärmung mit Wärmepumpe

*Mühlbach*  
DAS SENSENSCHMIED



# SYMBIOSE VON TRADITION UND MODERNE

## HAUS SENSENSCHMIED

WHG	ETAGE	ZIMMER	ca. WFL*	BALK./TERR**
01	EG	2	78,6 m <sup>2</sup>	4,6 m <sup>2</sup>
02***	EG	1	43,3 m <sup>2</sup>	15,7 m <sup>2</sup>
03	EG	2	66,0 m <sup>2</sup>	16,7 m <sup>2</sup>
04	OG	3	105,7 m <sup>2</sup>	9,1 m <sup>2</sup>
05	OG	3	103,9 m <sup>2</sup>	12,2 m <sup>2</sup>
06	DG	3	103,1 m <sup>2</sup>	5,5 m <sup>2</sup>
07	DG	3	98,7 m <sup>2</sup>	-----

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



# ZUKUNFTSGERECHTE UND NACHHALTIGE SANIERUNG

## KOMFORT:

Die Wohnungen im SENSESCHMIEDHAUS sind darauf ausgelegt, den Bewohnern ein Maximum an täglichem Wohnkomfort zu bieten. So sind jeder Einheit zwei **PKW-Stellplätze** (Garagen sowie Außenstellplätze) zugewiesen. Jede Wohnung verfügt zudem über einen geräumigen **Abstellraum**.

Ein **Aufzug** bringt die Bewohner zudem vom EG bis ins DG in ihre Wohnung. So ist das Objekt auch für ältere Leute sehr gut geeignet.



## UMFASSENDE ALTBAUSANIERUNG

Das Gebäude wurde um das Jahr 1850 in konventioneller Massivbauweise mit einem Holzdachstuhl errichtet. Es umfasst eine Teilunterkellerung, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Es ist ein Baudenkmal im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Die Wohnungszuschnitte werden verändert, so dass 7 moderne Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlichen Grundrissen entstehen. Die Wohnungen erhalten bis auf die Dacheinheit 6 eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia.



Die Geschossdecken sind traditionelle Holzbalkendecken sowie über dem Keller und Teilen des Erdgeschosses auch Gewölbedecken. Diese werden soweit technisch möglich freigelegt und nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen ertüchtigt. Die Zusatzkonstruktion erfolgt voraussichtlich mittels neuen Stahlbetondecken, die im statischen Verbund mit den Holzbalkendecken verlegt werden.

Sämtliche Einbauten, wie z. B. Bodenbeläge, Estriche, sanitäre Einrichtungen, Elektroinstallationen, zum Teil Wände, etc. werden entsorgt. Ebenso werden die Fenster und Türen ausgebaut bzw. soweit möglich unter Berücksichtigung der Denkmalschutzaufgaben erhalten und renoviert. Neue Fenster und Fenstertüren werden in Holzausführung mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Neue Wände werden in Trockenbau nach Statik-, Brand-, Schall- und Wärmeschutzvorgaben errichtet.

Der historische Dachstuhl bleibt, falls technisch möglich, weitgehend erhalten und wird statisch ertüchtigt. Bestehende denkmalgeschützte Decken- und Wandputze werden nach Möglichkeit ganz oder teilweise saniert und erhalten.



## HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Die Wohnungen werden hochwertig ausgebaut, u.a. mit stilvollen **Parkettböden**, modernen, großformatigen **Fliesen** sowie **Lichtschaltern und Steckdosen** der Marke Gira E55 oder Busch-Jäger Reflex SL. Auch die Raumthermostate sind darauf abgestimmt. Jede Wohnung erhält zudem eine Gegensprechanlage.

Es werden Musterausstellungen bei den jeweiligen Fachbetrieben eingerichtet, in denen Sie mehrere Produkte (Boden, Fliesen etc.) zur Auswahl haben – ganz nach Ihrem Geschmack.

## HEIZUNG

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine **Zentralheizung** mit **Fußbodenheizung oder Heizkörper** durch Wohnungsverteiler mit Einzelraumregelung. Die Heizwassererwärmung 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.





# KLEINE WELLNESS- OASE INKLUSIVE

STILVOLLE WOHLFÜHLBÄDER

Auf die Bäder in unseren Bauprojekten legen wir sehr großen Wert. Sie sind kleine Wellnessoasen und je nach Wohnung verfügen Sie allesamt über eine 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.



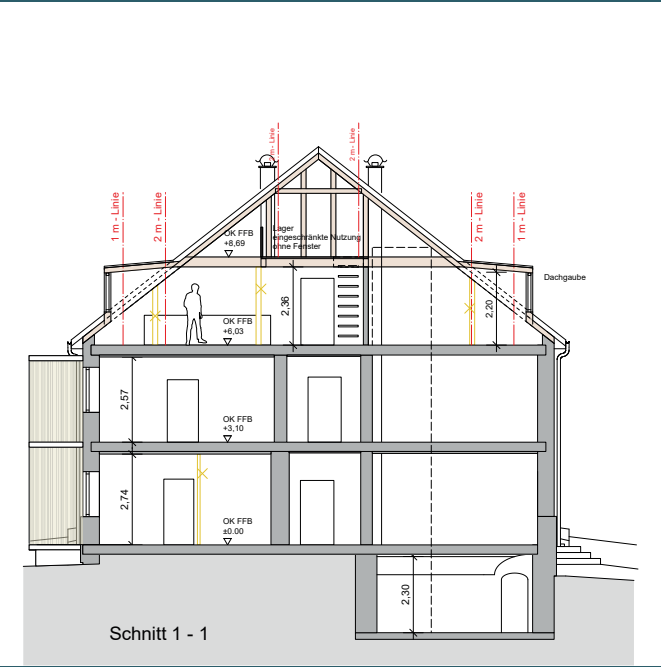
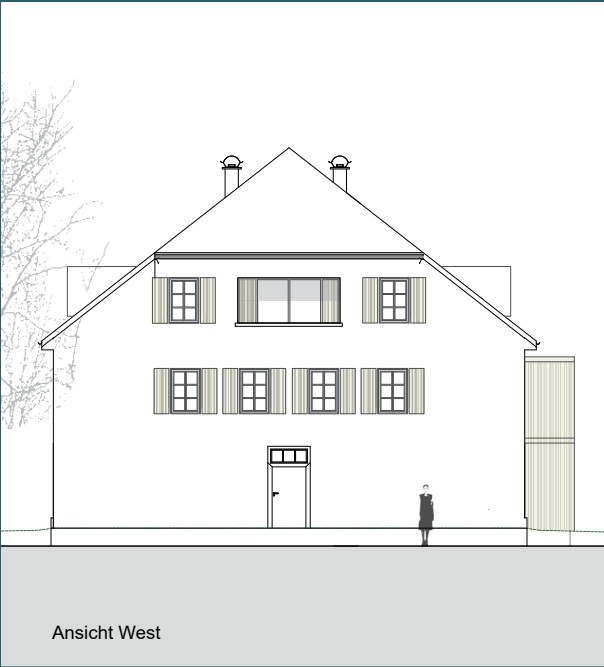
*Mühlbach*

DAS SENSENSCHMIED



# SCHNITTE & FASSADE

SENSENSCHMIEDHAUS





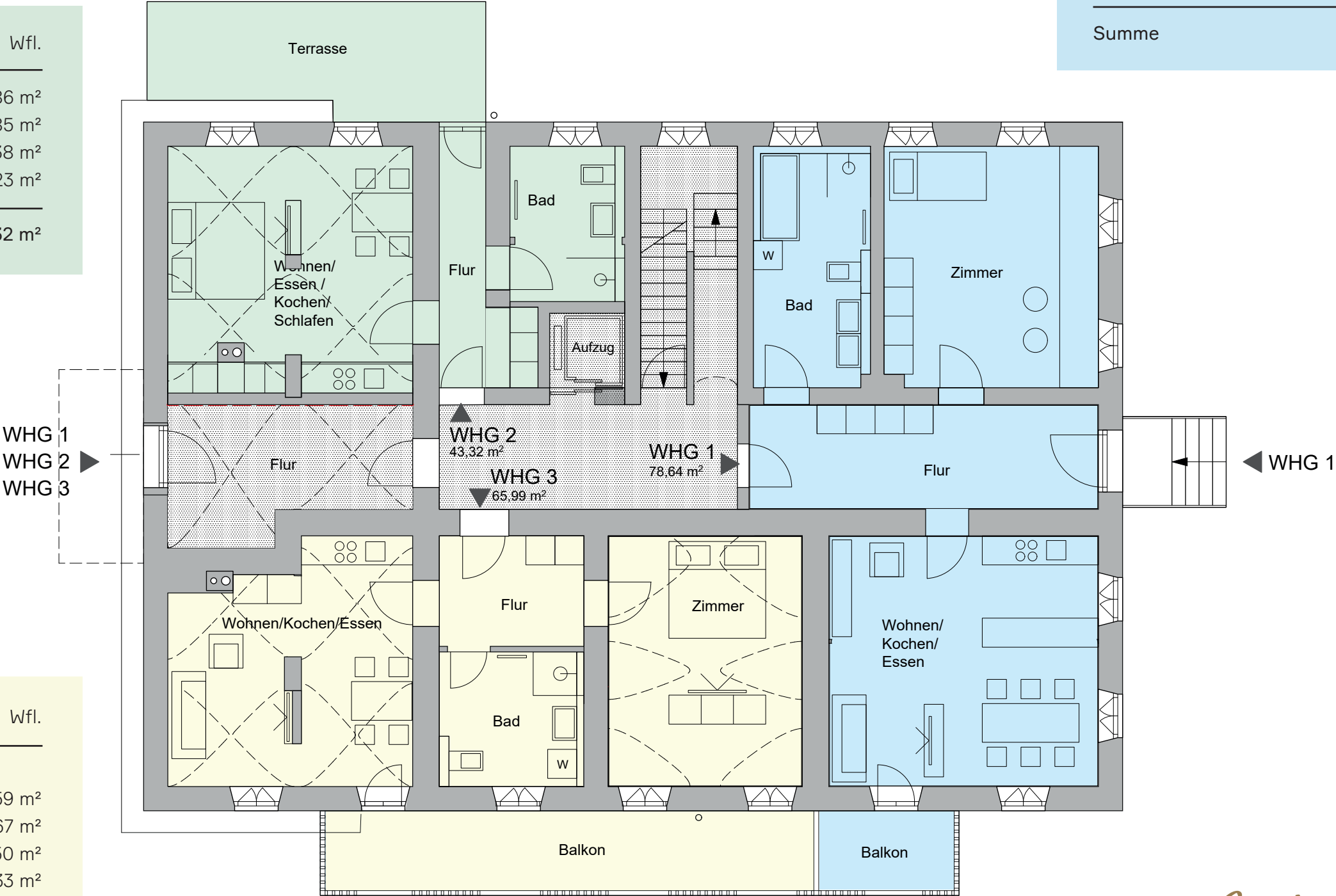
SENSENSCHMIEDHAUS

# ERDGESCHOSS

WOHNUNG 02		Wfl.
<hr/>		
Zimmer		24,86 m²
Bad		6,85 m²
Flur		6,38 m²
Terrasse	15,69 m² (1/3)	5,23 m²
<hr/>		
Summe		43,32 m²

WOHNUNG 01		Wfl.
<hr/>		
Wohnen/Kochen		28,53 m²
Flur		15,31 m²
Zimmer		21,72 m²
Bad		10,77 m²
Balkon	4,62 m² (1/2)	2,31 m²
<hr/>		
Summe		78,64 m²

WOHNUNG 03		Wfl.
<hr/>		
Wohnen/Kochen/Essen	22,90 m²	
Bad	7,59 m²	
Flur	6,67 m²	
Zimmer	20,50 m²	
Balkon	16,66 m² (1/2)	8,33 m²
<hr/>		
Gesamt		65,99 m²



Grundriss Erdgeschoss

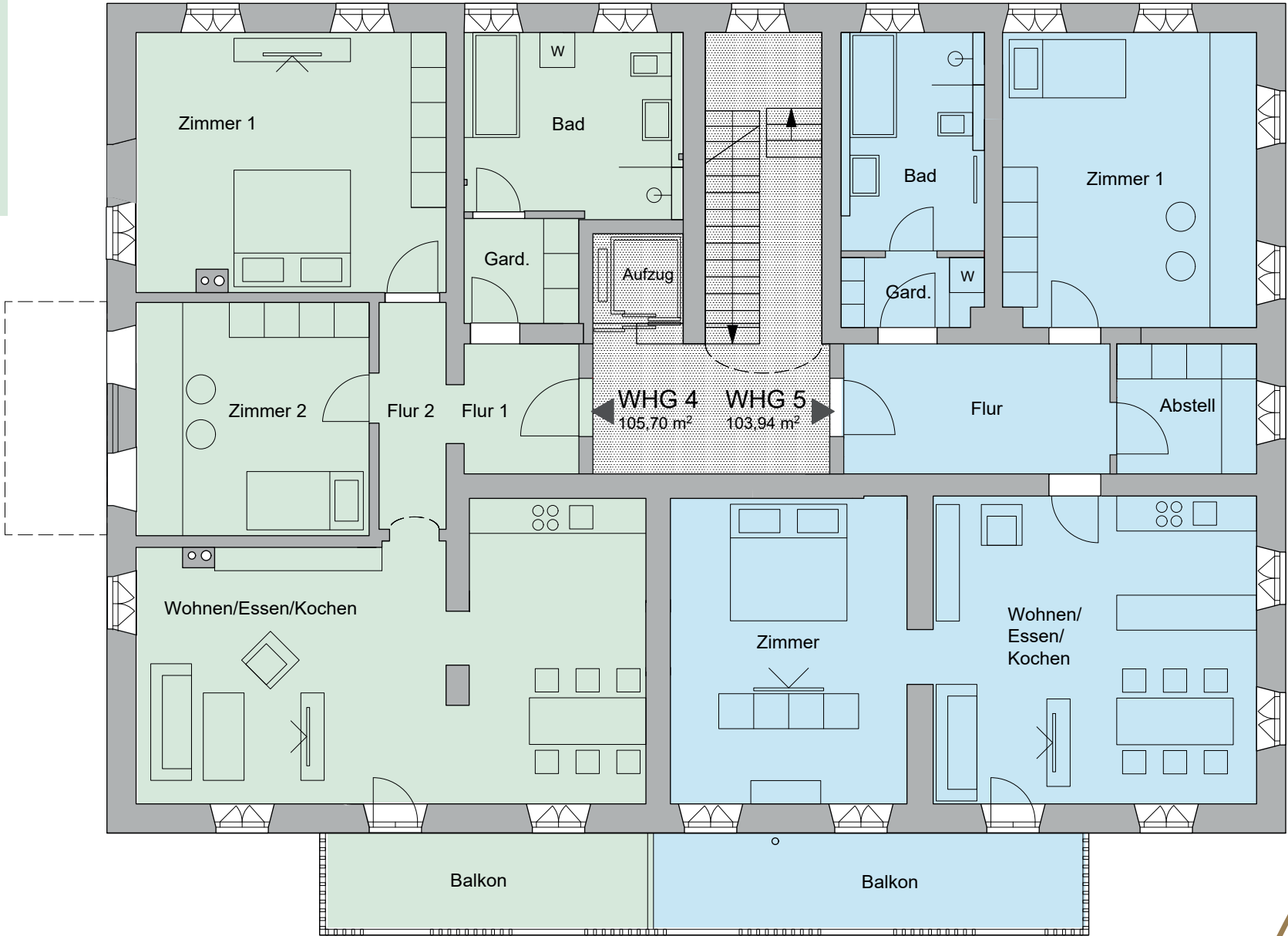


SENSENSCHMIEDHAUS

# OBERGESCHOSS

WOHNUNG 04		Wfl.
Wohnen/Kochen		39,83 m²
Zimmer 2		15,76 m²
Zimmer 1		23,22 m²
Bad		10,78 m²
Garderobe		2,96 m²
Flur 1		4,27 m²
Flur 2		4,32 m²
Balkon	9,12 m² (1/2)	4,56 m²
Summe		105,70 m²

WOHNUNG 05		Wfl.
Wohnen/Kochen		28,98 m²
Zimmer 2		21,00 m²
Bad		8,24 m²
Zimmer 1		21,67 m²
Garderobe		2,77 m²
Flur		9,99 m²
Abstell		5,21 m²
Balkon	12,16 m² (1/2)	6,08 m²
Summe		103,94 m²





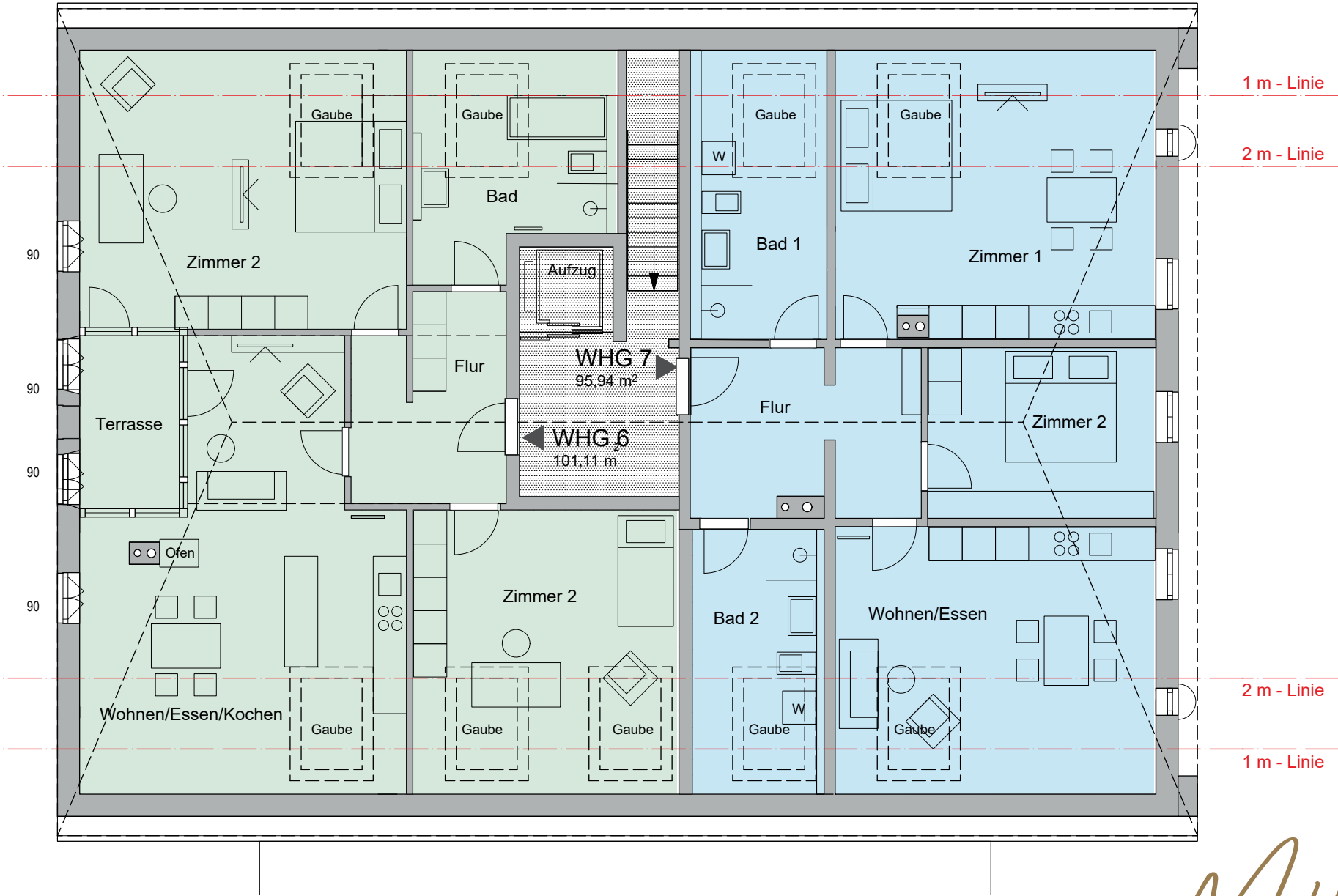
SENSENSCHMIEDHAUS

# DACHGESCHOSS

WOHNUNG 06		Wfl.
Wohnen/Kochen		30,97 m²
Zimmer 1		21,98 m²
Bad		8,93 m²
Zimmer 2		19,71 m²
Flur		9,40 m²
Spitzboden/ Galerie	18,66 m² (1/2)	9,33 m²
Terrasse	5,47 m² (1/2)	2,74 m²
Summe		103,06 m²

Im Dachgeschoss lassen sich auch 3 Wohnungen planerisch umsetzen.

WOHNUNG 07		Wfl.
Flur		12,21 m²
Wohnen/Kochen		20,58 m²
Zimmer 1		22,46 m²
Bad 1		9,57 m²
Zimmer 2		12,47 m²
Bad 2		8,49 m²
Spitzboden/ Galerie	25,73 m² (1/2)	12,87 m²
Gesamt		98,65 m²





# LEBENSQUALITÄT PUR IN OBERBAYERN

DAS SENSENSCHMIED

DAS OBERAUDORF

MÜHLBACHER DUO

DAS KIEFERSFELDEN

Mühlbach ist ein kleiner, charmanter 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 Hoheckbahn 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 Fahrtzeit 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.



Blick von Mühlbach auf den Lugsteinsee  
und Oberaudorf

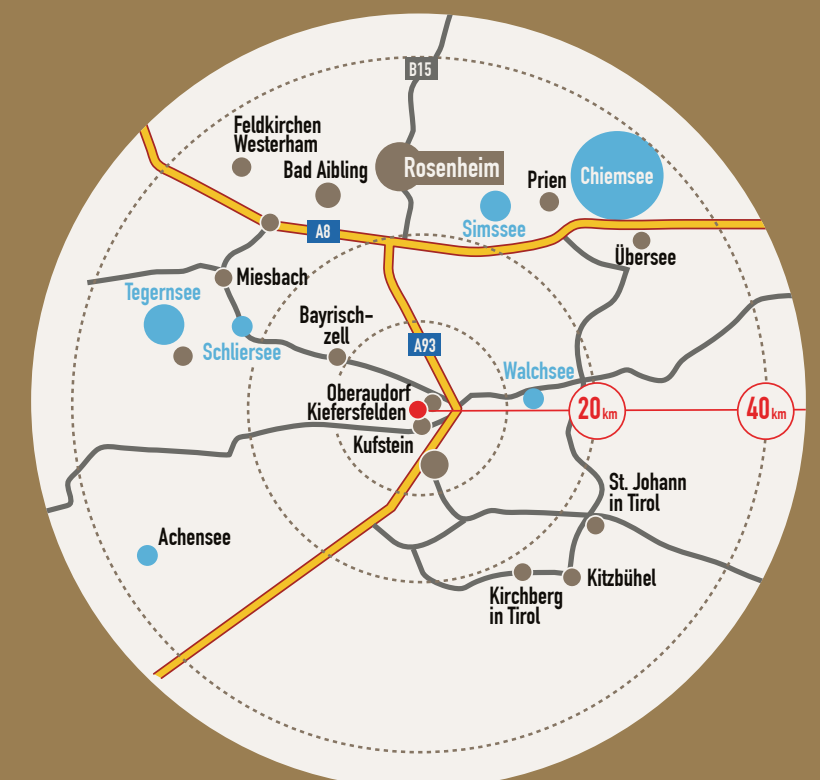


Rosenheim



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 GmbH 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 | MEHRFAMILIENHAUS  
GROSSKAROLINENFELD, 2023-2024



ALTE GÄRTNEREI | MEHRFAMILIENHAUS  
SCHECHEN BEI ROSENHEIM, 2022-2023



AM HOHECK | MEHRFAMILIENHAUS  
ROSENHEIM, 2020-2021



WENDELSTEIN | 3 MEHRFAMILIENHÄUSER  
GROSSKAROLINENFELD, 2020-2021



CAPITOL TERRASSEN  
ROSENHEIM, 2014-2015



K13 | MEHRFAMILIENHAUS  
WASSERBURG, (2013-2014)



MEHRFAMILIENHAUS  
KOLBERMOOR, 2011-2012



PRINZREGENTENTPARK | MEHRFAMILIENHÄUSER  
ROSENHEIM, 2007-2008



KASTANIENHOF | MEHRFAMILIENHÄUSER  
ROSENHEIM, 2005-2006

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und geben die Gestaltung des Illustrators wieder. Gleiches 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 und Fotos: CONNECTING.ART, München  
3D Visualisierung: FIX VISUALS, München



EIN BAUPROJEKT DER

**RO|HA**  
ROSENHEIMER HAUSBAU

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**

GB-IMMOTEC GmbH  
Wendelsteinstr. 4  
83109 Großkarolinenfeld

T: +49 (0)8031.80794 70  
F: +49 (0)8031.80794 77  
[info@gb-immotec.de](mailto:info@gb-immotec.de)  
[www.gb-immotec.de](http://www.gb-immotec.de)