

NEUBAU-WOHNENSEMBLE · KIEFERSFELDEN / OBERBAYERN

Mühlbach
WOHNEN MIT BERGBLICK

4 MEHRFAMILIENHÄUSER · 15 EIGENTUMSWOHNUNGEN · KFW-40 QNG

GB-IMMOTEC · ROHA HAUSBAU

EXPOSÉ



PANORAMABLICK ÜBER MÜHLBACH AUF DAS KAISERGEIRGE

WILLKOMMEN

Ankommen, wo andere Urlaub machen

Es gibt Orte, die man nicht plant – man findet sie. Mühlbach ist so ein Ort. Ein stiller Weiler am Fuße des Kaisergebirges, eingebettet in sattes Grün, getragen vom Rauschen des Baches und dem Gesang der Vögel. Hier endet der Verkehr dort, wo das Zuhause beginnt: kein Durchgangsort, sondern ein Ankommen.

Auf einem einmaligen, rund 9.300 m² großen Hanggrundstück in Mühlbach – einem Ortsteil von Kiefersfelden – entsteht ein zeitgemäßes Wohnensemble aus vier modernen Mehrfamilienhäusern im modern-alpinen Stil. 15 Eigentumswohnungen zwischen ca. 80 und 157 m² Gesamtfläche vereinen den Weitblick auf Berge und Täler mit dem Komfort, den man von einem nachhaltigen Neubau im Effizienzhausstandard KfW-40 QNG erwarten darf.

„Wir zeigen Ihnen dieses besondere Fleckchen Erde am liebsten persönlich vor Ort.“

Helmut Stix & Daniel Stix – Geschäftsführer der GB-IMMOTEC GmbH und ROHA GmbH & Co. KG



NATUROASE MIT BERGPANORAMA

Das Wohnzimmer der Natur

Morgens weckt Sie kein Motor, sondern eine Amsel. Der Blick aus dem Fenster fällt auf die schroffen Wände des Kaisergebirges, unterhalb glitzert der Bach. Nahezu kein Durchgangsverkehr, dafür Wiesen, Wald und ein Himmel, der abends über den Gipfeln glüht – eine Naturoase, wie man sie sich erträumt.

Bergblick aufs Kaisergebirge

Bach- & Vogelgeräusche

So gut wie kein Verkehr

Wandern ab Haustür

Mitten in der Natur – und in 5 Minuten auf der Autobahn

Das scheinbar Unvereinbare wird hier Alltag: die Abgeschiedenheit einer alpinen Naturoase und eine erstklassige Anbindung. Über Oberaudorf erreichen Sie in rund fünf Minuten die Inntalautobahn A93 – Kufstein liegt zehn Minuten entfernt, Rosenheim rund 35 Minuten und selbst München ist in etwa einer Stunde erreicht. Das Beste aber liegt direkt vor der Tür.

FREIZEIT DIREKT VOR DER HAUSTÜR

Wandern & Klammen

- ◆ **Gießenbachklamm** – Wanderung ab Haustür
- ◆ **Brunnsteinhaus** – Bergtour ab Haustür
- ◆ **Café Dörfler** – kleine Runde, ca. 44 Min zu Fuß
- ◆ **Wasserfälle Tatzelwurm** – Naturschauspiel - ca. 18 Min

Bergseen & Wasser

- ◆ **Luegsteinsee** – Naturbaden, ca. 20 Min zu Fuß
- ◆ **Hechtsee** – ca. 25 Min mit dem Rad
- ◆ **Wasserski Hödenauersee** – ca. 5 Min entfernt

Berg, Piste & Sport

- ◆ **Sudelfeld** – Skigebiet, Wandern & Skitouren - ca. 25 Min
- ◆ **Langlauf-Loipe Bayrischzell** – ca. 35 Min
- ◆ **Hoheckbahn** – Wandern, Biken, Rodeln, Sommerrodeln, Ski - ca. 6 Min
- ◆ **Padel & Tennis** – Oberaudorf - ca. 5 Min

Entfernungen

ZIEL	KM	PKW	BAHN
Oberaudorf	1,8	4 Min	–
Kiefersfelden	3,3	6 Min	20 Min
Kufstein (A)	6,3	12 Min	20 Min
Rosenheim	30	35 Min	30 Min
München Hbf	85	~60 Min	80 Min

Vom Bahnhof Oberaudorf verkehren stündlich Züge nach Kufstein, Rosenheim und München. In Oberaudorf und Kiefersfelden erwarten Sie zudem gute ärztliche Versorgung, Grundschule und Kitas sowie ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Sport – alles nur wenige Minuten entfernt.

Vier Häuser, ein Charakter

Vier moderne Mehrfamilienhäuser fügen sich in ihrem modern-alpinen Stil harmonisch in die oberbayerische Landschaft ein. Mit einem breiten Wohnungsangebot spricht das Mühlbach gleichermaßen Singles, Paare und Familien an, die mitten in der Natur leben möchten – ohne auf Komfort und Infrastruktur zu verzichten. Alle 15 Wohnungen sind barrierefrei und über einen Aufzug erreichbar.



- | | |
|--|--|
| ◆ Mühlbacher Duo – 2 Häuser, Haus-in-Haus-Konzept, je 2 Wohnungen mit Aufzug | ◆ 15 Eigentumswohnungen · ca. 80–157 m ² Gesamtfläche |
| ◆ Haus Oberaudorf – 5 Wohnungen mit Aufzug, Loggien mit Bergpanorama | ◆ 20 Garagen & 12 Außenstellplätze · 2 Stellplätze je Einheit |
| ◆ Haus Kiefersfelden – 6 Wohnungen mit Aufzug, Ost-/West-Ausrichtung | ◆ Baubeginn 2026 · schlüsselfertige Übergabe Ende 2027 |

Das historische Gutshaus der einstigen Sensenschmiede („Das Sensenschmied“) auf dem Areal wird ausschließlich en bloc veräußert.

Zukunftssicher gebaut. Spürbar wertbeständig.

Das Mühlbach erreicht den Effizienzhausstandard **KfW-40 QNG** – klimafreundlicher Neubau mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude. Das bedeutet niedrige Energiekosten, ein gesundes Wohnklima und einen hohen, langfristigen Werterhalt.

KfW-40

QNG-STANDARD

3-fach

VERGLASUNG

PV+

SPEICHER & WALL-
BOX

DIN 4109-5

ERHÖHTER SCHALL-
SCHUTZ

Massiv & ökologisch

Ab dem Erdgeschoss in Massivbauweise mit dem mineralisch gefüllten CORISO-Qualitätsziegel (Leipfinger-Bader) – eine monolithische Gebäudehülle aus rein natürlichen Rohstoffen, ganz ohne Wärmedämmverbundsystem. Fassade als Putz- und Holzfassade, modern-alpin.

Wärme aus der Luft

Luft-Wärmepumpe neuester Generation mit Pufferspeicher, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sowie Photovoltaik mit Speicher auf jedem Haus – für niedrige Betriebskosten und hygienisches Warmwasser.

Attraktive Förderung & Steuervorteile

- ◆ Günstige KfW-Förderkredite „Klimafreundlicher Neubau“ (297 / 298)
- ◆ Sonderabschreibung § 7b EStG: 5 % p. a. über 4 Jahre (EH40 + QNG)
- ◆ Kombinierbar mit degressiver AfA § 7 Abs. 5a EStG
- ◆ Vorteile bei Selbstnutzung wie Vermietung



HAUS 01 • MÜHLBACHER DUO

Das exklusive Haus-in-Haus-Konzept

Zwei Häuser, je nur zwei Wohnungen – hier wohnen Sie nahezu wie im eigenen Haus, barrierefrei und über einen Aufzug bequem ins Zuhause. Die Garten-Maisonetten erstrecken sich großzügig über Erd- und Obergeschoss mit spektakulärem Wohnbereich, mehreren Schlafzimmern und Homeoffice. Das Untergeschoss lässt sich dabei ganz nach Ihren Wünschen gestalten – ob Wellnessoase, Einliegerwohnung, Büro oder großzügiger Wohnbereich. Die Panorama-Dachwohnungen krönen das Konzept mit weitem Balkon und offener Wohnküche.

Nur 2 Wohnungen je Haus

Aufzug & barrierefrei

UG frei gestaltbar

Bis 157 m² Gesamtfläche

WHG	ETA-GE	ZI	GESAMT M ²	STATUS
Duo 1-1	EG-OG	5	157,5	FREI
Duo 1-2	DG	4	111,0	VERKAUFT
Duo 2-1	EG-OG	5	156,4	FREI
Duo 2-2	DG	4	109,4	VERKAUFT

Gesamtfläche in m² inkl. anteiliger Terrasse/Balkon.



HAUS OBERAUDORF – EINGEBETTET IN WALD UND WIESE AM SONNIGEN HANG

HAUS OBERAUDORF

Loggien mit Panoramablick

Fünf stilvolle Wohnungen mit Loggien und Panoramablick in Erd- und Obergeschoss. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über einen eigenen Garten mit Loggia. Ein Aufzug bringt Sie aus dem Untergeschoss – mit Garage und Kellerabteilen – bequem in Ihre Wohnung. Die Dachwohnung erstreckt sich über die gesamte Etage; ihre windgeschützte Dachterrasse ist ein absolutes Highlight mit traumhaftem Blick.

5 Wohnungen · **Aufzug**

Loggien mit **Panoramablick**

EG mit **Garten & Loggia**

WHG	ETA-GE	ZI	GESAMT M ²	STATUS
WE 1	EG	4	104,5	FREI
WE 2	EG	4	99,8	FREI
WE 3	OG	3	96,6	RESERVIERT
WE 4	OG	3	96,9	FREI
WE 5	DG	4	147,8	VERKAUFT

Gesamtfläche in m² inkl. anteiliger Terrasse/Balkon.



HAUS KIEFERSFELDEN

Hell, barrierefrei, durchdacht

Sechs helle Wohnungen mit großen Ost- und Westterrassen bzw. -balkonen. Die Zugänge sind barrierefrei, ein Aufzug bringt Sie vom Keller bis ins Dachgeschoss. Zu den Erdgeschosswohnungen gehört jeweils ein Gartenanteil; die Dachwohnungen bestehen mit Raumhöhen bis 3,50 m und großen Dachfenstern. Jeder Wohnung sind 2 Stellplätze und ein großzügiges Kellerabteil bis zu 17 m² zugeordnet. Ein Waschraum im Keller steht zur Verfügung – alternativ lässt sich die Waschmaschine auch bequem in der Wohnung unterbringen.

6 Wohnungen • **Aufzug**

EG mit **Gartenanteil**

Kellerabteil bis **17 m²**

WHG	ETA-GE	ZI	GESAMT M ²	STATUS
WE 1	EG	3	82,7	FREI
WE 2	EG	3	92,3	FREI
WE 3	OG	3	89,2	VERKAUFT
WE 4	OG	3	97,5	FREI
WE 5	DG	3	79,6	VERKAUFT
WE 6	DG	3	89,3	VERKAUFT

Gesamtfläche in m² inkl. anteiliger Terrasse/Balkon.

Hochwertig bis ins Detail

- ◆ Stilvolle Parkettböden & großformatige Fliesen
- ◆ Bodengleiche Duschen, Badewanne, Markensanitär, beheizter Handtuchwärmer
- ◆ Elektrische Rollläden in allen Wohn-, Schlaf- & Baderäumen
- ◆ Schalter & Steckdosen Gira E55 / Busch-Jäger Reflex SI
- ◆ Musterausstellungen – Böden, Fliesen & Sanitär frei wählbar
- ◆ Enthärtungsanlage für das Gesamtwasser
- ◆ Gegensprechanlage, CAT-6-Verkabelung, Medi-enverteiler
- ◆ Sonderwünsche willkommen – Ihr Zuhause nach Ihrem Geschmack



KLEINE WELLNESS-OASE – RÜCKZUG FÜR KÖRPER UND SINNE

Ihre Wohnung im Mühlbach

Acht der 15 Einheiten sind noch frei – verfügbare Wohnungen ab 570.000 €. Sichern Sie sich Ihren Favoriten, solange die Auswahl besteht.

WOHNUNG	ETAGE	ZI	GESAMT M²	KAUFPREIS	STATUS
Mühlbacher Duo					
Haus Duo 1 – WE 1	EG-OG	5	157,5	1.115.000 €	FREI
Haus Duo 1 – WE 2	DG	4	111,0	verkauft	VERKAUFT
Haus Duo 2 – WE 1	EG-OG	5	156,4	1.091.000 €	FREI
Haus Duo 2 – WE 2	DG	4	109,4	verkauft	VERKAUFT
Haus Oberaudorf					
Oberaudorf – WE 1	EG	4	104,5	668.000 €	FREI
Oberaudorf – WE 2	EG	4	99,8	668.000 €	FREI
Oberaudorf – WE 3	OG	3	96,6	reserviert	RESERVIERT
Oberaudorf – WE 4	OG	3	96,9	648.000 €	FREI
Oberaudorf – WE 5	DG	4	147,8	verkauft	VERKAUFT
Haus Kiefersfelden					
Kiefersfelden – WE 1	EG	3	82,7	570.000 €	FREI
Kiefersfelden – WE 2	EG	3	92,3	637.000 €	FREI
Kiefersfelden – WE 3	OG	3	89,2	verkauft	VERKAUFT
Kiefersfelden – WE 4	OG	3	97,5	660.000 €	FREI
Kiefersfelden – WE 5	DG	3	79,6	verkauft	VERKAUFT
Kiefersfelden – WE 6	DG	3	89,3	verkauft	VERKAUFT
STELLPLÄTZE	ANZAHL	EINZELPREIS			
Garagen	20	28.000 €			
Außenstellplätze	12	10.000 €			

Je Wohnung sind zwei Stellplätze vorgesehen. Alle Angaben freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Maßgeblich sind notarieller Kaufvertrag und Baubeschreibung. Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer) trägt der Käufer.



IHR BAUTRÄGER

Über 25 Jahre Erfahrung

Die ROHA GmbH & Co. KG und 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. Projektentwicklung und Bau liegen bei der ROHA; Beratung und Verkauf übernimmt die GB-IMMOTEC.

Ausgewählte Referenzen: z.B. Capitol Terrassen Rosenheim · Prinzregentenpark Rosenheim · Am Hocheck Rosenheim · Alte Gärtnerei Schechen · Wendelstein Großkarolinenfeld · Caroline Großkarolinenfeld. uvw.

BERATUNG & VERKAUF

GB-IMMOTEC GmbH

Wendelsteinstr. 4 · 83109 Großkarolinenfeld
T +49 (0)8031 80794-70
info@gb-immotec.de · www.gb-immotec.de

PROJEKTENTWICKLUNG & BAU

ROHA GmbH & Co. KG

Rosenheimer Hausbau
Wendelsteinstr. 4 · 83109 Großkarolinenfeld
T +49 (0)8031 80794-75 · info@roha-hausbau.de

Haftungsausschluss: Unverbindliche Darstellung zum Planungsstand; Änderungen vorbehalten. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die Baubeschreibung. Visualisierungen sind beispielhaft und teilweise KI-gestützt erstellt; abgebildete Möbel und Einrichtung sind nicht Vertragsbestandteil. Keine Gewähr für Vollständigkeit. 3D-Visualisierungen: FIX VISUALS, München.

DIE MENSCHEN DAHINTER

Vater und Sohn. Ein Versprechen.

Was mit dem Namen Stix seit über 25 Jahren verbunden ist, geben Helmut und Daniel heute gemeinsam weiter: solide Bauqualität, ehrliche Beratung und der Anspruch, Häuser zu bauen, in denen man sich wirklich zuhause fühlt. Bei uns sprechen Sie direkt mit den Menschen, die das Mühlbach verantworten.

Helmut & Daniel Stix – Geschäftsführer der GB-IMMOTEC GmbH und ROHA GmbH & Co. KG



GB-IMMOTEC · ROHA HAUSBAU

DAS MÜHLBACH · KIEFERSFELDEN