

Exposé

Mehrfamilienhaus in Oberau

**Flexibel nutzbares Mehrfamilienhaus mit 5 neuwertig
ausgestatteten (Ferien)Wohnungen**



Objekt-Nr. OM-365672

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.985.000 €**

Ansprechpartner:
Herr T. Sonnenwald

82496 Oberau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	775,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	6
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	321,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus in absolut ruhiger und sonniger Lage von Oberau wurde im Jahr 2008 in massiver Bauweise erstellt. Die Immobilie ist derzeit in fünf Einheiten aufgeteilt und die hochwertig ausgestatteten (Ferien-)Wohnungen, bieten großartige Ausblicke auf die umliegende Bergwelt bis hin zum Wettersteingebirge mit seinem höchsten Punkt, der Zugspitze. Das stilvolle Interieur und das durchdachte Design des Anwesens, bilden zusammen mit dem gepflegten in Süd-West ausgerichteten Garten eine Oase zum Wohlfühlen und Entspannen. Das insgesamt 775 m2 große Grundstück umfasst zudem eine geräumige Garage mit Sektionaltor und Ladestation für E-Autos, die auch für Wohnmobile geeignet ist, drei offene Stellplätze, sowie eine überdachten Fahrradabstellplatz mit E-Bike-Ladestation.

Dieses charmante Mehrfamilienhaus mit fünf separaten Wohneinheiten bietet einen Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Kapitalanleger, Ferienwohnungsbetreiber oder Familien mit generationsübergreifendem Wohnkonzept.

Großzügige Wohnung im EG - eigener Eingang über kleine Außentreppe:

- Geräumiges Wohn-Esszimmer mit Kaminofen
- Zugang vom Wohnbereich zur großen Holzterrasse und dem wunderschönen Garten
- Offene und hochwertige Küche mit Elektrogeräten und separater Speisekammer
- Gemütliches Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Büro
- Flur mit Wendeltreppe und Zugang zum Obergeschoss
- erstklassig ausgestattetes Dusch-Bad
- freundliche, offene Diele
- Gäste-WC
- Haustechnikraum
- Kleiner Gästetrakt (Vorraum mit Zimmer) und Dusch-Bad

Die vier voll ausgestatteten (Ferien)Wohnungen des Hauses, erreichen Sie über einen hochwertig gestalten und überdachten Außenaufgang mit separater Haustüre und einem hellen Treppenhaus.

Wohnung OG rechts:

- Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-West Balkon
- Küche mit Elektrogeräten
- Tageslicht-Bad mit Badewanne
- Schlafzimmer

Wohnung OG links:

- Wohnzimmer
- Große Küche mit Geschirrspüler, Zugang zum Balkon mit Zugspitzblick
- Großes Tageslicht-Bad mit Dusche
- Schlafzimmer

Wohnung DG rechts:

- Modernes Studio mit 2 Balkonzugängen (Nord-West)
- Küchenzeile
- Offener Holz-Sichtdachstuhl bzw. -Deckenbalken
- Dusch-Bad

Wohnung DG links:

- Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon (Süd-Ost Ausrichtung)
- Einbauküche
- Offener Holz-Sichtdachstuhl bzw. -Deckenbalken
- Dusch-Bad
- Schlafzimmer mit Balkonzugang

Die stilvolle Einrichtung und der liebevoll gestaltete Außenbereich schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Ausstattung

- Voll möblierte Ferienwohnungen
- 5 neuwertige Küchen
- Kunststofffenster mit Holzoptik
- Alle Badezimmer mit Fenster
- Internetanschluss in allen Wohnungen
- Jede Wohnung hat eine eigene Stromverteilung
- Erdgeschoss:

Hauseingang mit Windfang

Elektrische Rollläden

Sonnenschutz / Plissées

Hochwertiger Insektenschutz / Bad: Insektengitter

Kaminofen

Wohnzimmer / Schlafzimmer Schwenktür

Master Bad mit Washlet

Fußbodenheizung

Alarmanlage (Marke Ring)

Teilweise überdachte Terrasse

- Obergeschoss:

Zugang aus EG über Wendeltreppe (Tür zum Treppenhaus im OG)

Fußbodenheizung

Sonnenschutz / Plissées

- Dachgeschoss:

Sonnenschutz-Rollos an Dachfenstern

Heizkörper

2 Speicher

- Haus ist nicht unterkellert und wurde erhöht gebaut
- Gartenhaus
- Zisterne und Gemüsebeete im Garten
- Große Garage (auch für Wohnmobile geeignet) mit Sektionaltor, Schwerlasthochregal und Ladestation für E-Autos

Vorraum mit 2 Zugängen (aktuell als Ski- und Waschraum genutzt) Platz für eine kleine Werkstatt (Zugang durch zusätzliche Türe)

- Überdachter Fahrradabstellplatz inkl. E-Bike-Ladestation
- Hochwertige Mülltonnenbox mit Pflanzdach
- 3 offene PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 5 hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten (keine Realteilung) und überzeugt durch ein äußerst stimmiges Farbkonzept:

EG - Wohnung 136,65 m² inkl. Terrasse (diese großzügige Wohnung wird derzeit eigengenutzt.)

Die folgenden Wohnungen mit voll ausgestatteten Küchen werden aktuell als Ferienwohnungen vermietet:

OG - Wohnung rechts 54,35 m² - Blick auf die Alpspitze

OG - Wohnung links 58,26 m² - Blick auf die Zugspitze

DG - Wohnung rechts 35,62 m² - Blick auf den Mühlberg

DG - Wohnung links 36,11 m² - Blick auf das Wettersteingebirge

Direkt angrenzend an die Wohnimmobilie befinden sich eine großzügige Garage sowie drei PKW-Außenstellplätze.

Das umfangreiche Inventar ist in einer Inventarliste dokumentiert (im Kaufpreis inbegriffen).

Lage

Nur etwa 10 Autominuten vom Zentrum des beliebten Urlaubs- und heilklimatischen Kurortes Garmisch-Partenkirchen entfernt, genießen Sie in einer besonders ruhigen Wohnlage am östlichen Ortsrand der oberbayerischen Gemeinde Oberau, einen hohen Lebensstandard.

Durch die zentrale Lage im Zugspitzland, ist der Freizeitwert in Oberau und der Region für Jung und Alt sehr hoch. Das wunderschöne Anwesen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu traumhaften Panorama- Loipen und eines idyllisch gelegenen 18-Loch Golfplatzes. Spazieren Sie entlang der Loisach, wandern Sie an klaren Gebirgsbächen vorbei, oder erkunden Sie die herrliche Landschaft per Mountainbike.

Das beheizte Alpen-Freibad Oberaus lädt im Sommer zum Verweilen ein, Sportplätze befinden sich ebenso in kurzer Entfernung. Im Umkreis von maximal 3 Autominuten stehen mehrere Geschäfte, darunter verschiedene Supermärkte, ein Drogeriemarkt, Bäckereien, Metzgereien und eine Poststelle sowie Tankstelle zur Verfügung. Diverse Arztpraxen garantieren gemeinsam mit einer Apotheke die medizinische Versorgung. Der Gemeindekindergarten ist nahe gelegen und wird durch eine Grund- und Mittelschule ergänzt.

Alpenschwimmbad Oberau: ca. 1,8 km

Bahnhof: ca. 850 m

Eckbauer-/Kreuzeck-/Alpsitz-/Zugspitzbahn: ca. 9 - 14 km

Mit 2.962 m ist die Zugspitze Deutschlands höchster Punkt. Hier haben im Winter wie im Sommer Sportler, Genießer und Familien viele Gelegenheiten, aktiv zu sein. Das Gletscherskigebiet Zugspitze mit traumhaften Pisten und das Skigebiet "Garmisch Classic" mit dem Hausberg, Kreuzeck und Alpspitze, bieten abwechslungsreiche Skigebiete und machen das Skifahren und Snowboarden zum Erlebnis pur!

Oberau zeichnet sich auch durch seine attraktive Lage aus und durch die gute Anbindung des Objekts an die A 95 bzw. die geringe Entfernung zum Bahnhof Oberau, ist die Lage auch ideal für Berufspendler:

Garmisch-Partenkirchen: ca. 10 km

Oberammergau: ca. 12 km

München: ca. 80 km

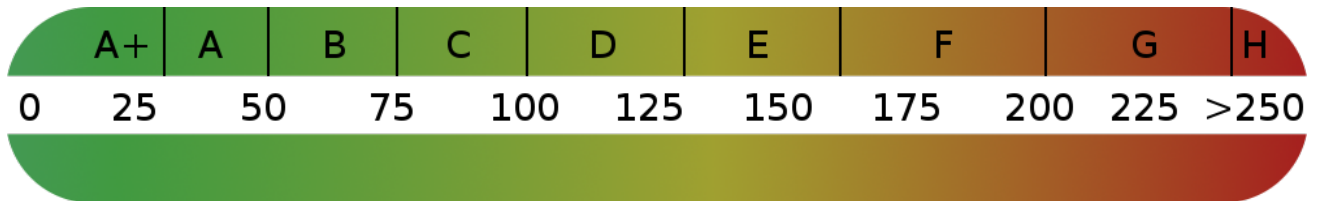
Innsbruck/Tirol: ca. 68 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,68 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Teils überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnraum mit Terrassenzugang



Edles Tageslicht-Badezimmer

Exposé - Galerie



Stilvolles Ambiente



Geräumiger Flur im EG

Exposé - Galerie



Stilvolles Schlafzimmer



Großer Garten mit Hochbeeten

Exposé - Galerie



Offener Sichtdachstuhl | Küche



Flur & Bad im Studio DG

Exposé - Galerie



Helles Studio im DG



Heimelig gestaltetes Interieur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Bergblick



Schlafen & Wohnen

Exposé - Galerie



Sonniger Rasen mit Gartenhaus



Gemütliches Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Stilvoller Wohnbereich im OG



Kochen / Essen / Balkonzugang

Exposé - Galerie



Modernes Landhaus



Im Freien entspannen

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich im OG



Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Hausansicht



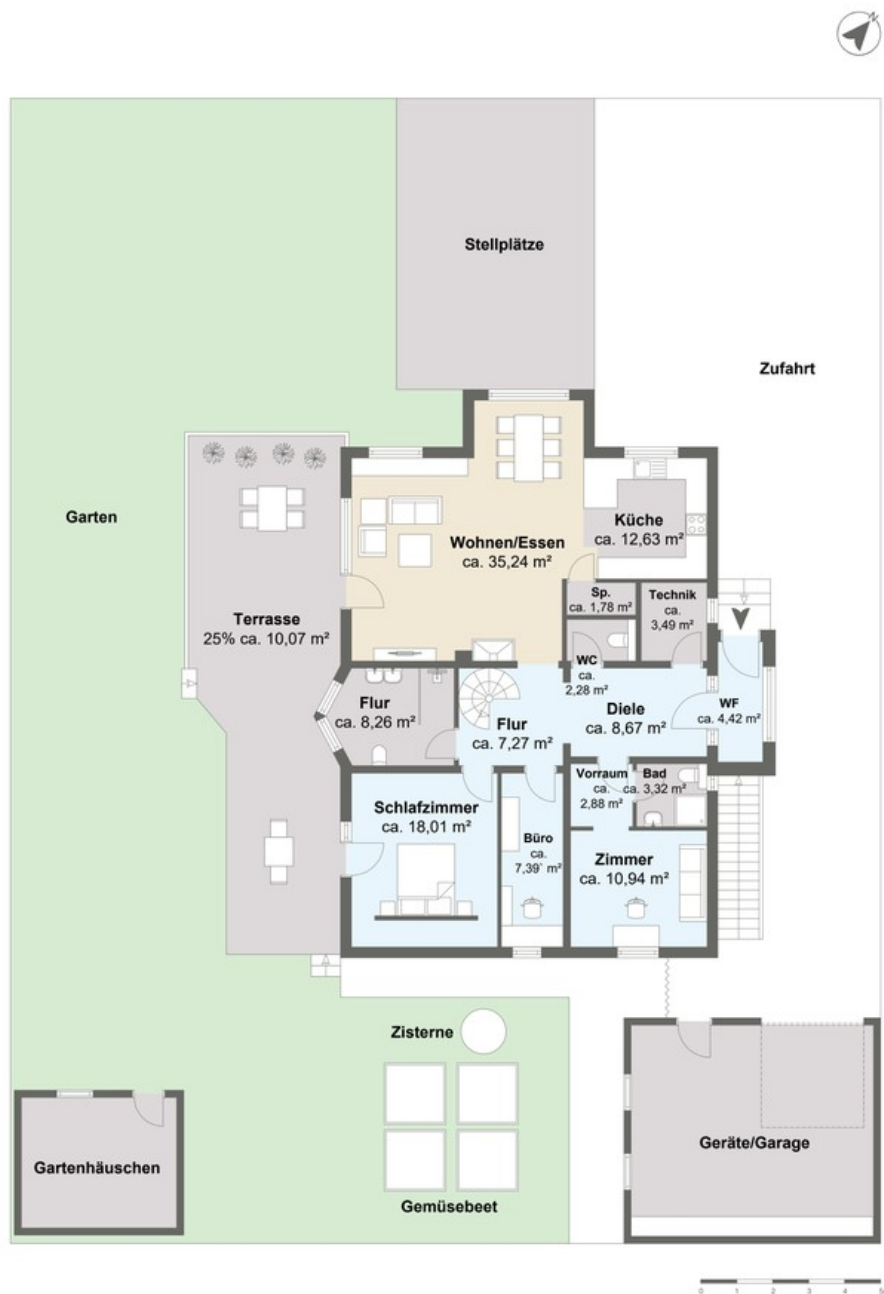
Zugang zum Obergeschoss

Exposé - Galerie



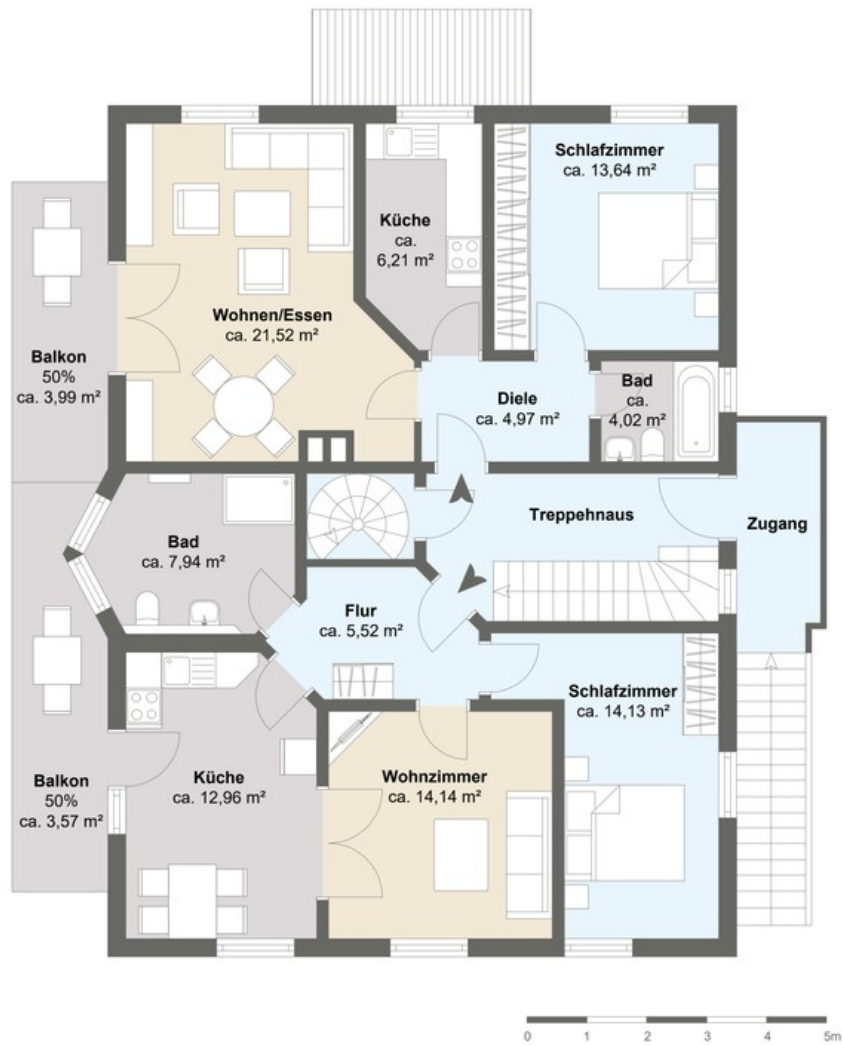
Große Garage mit Hochregal

Exposé - Grundrisse



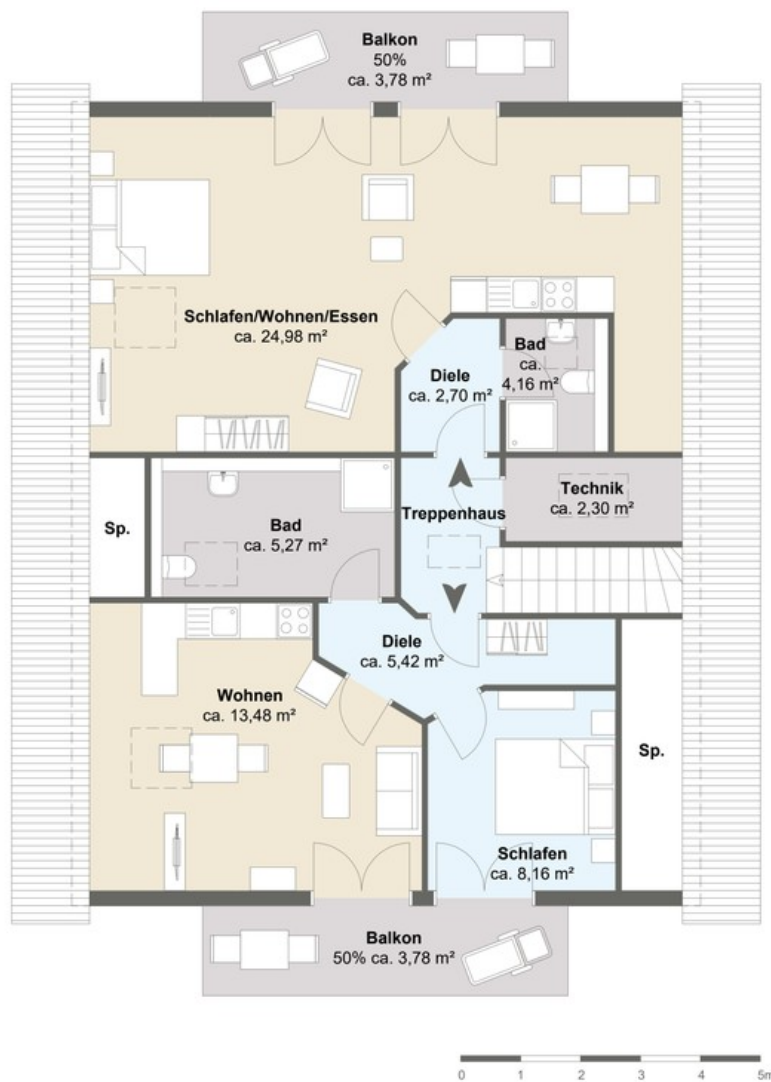
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss