

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in München

### Wohnen & Arbeiten München - Garmisch-Partenkirchen



Objekt-Nr. OM-422875

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.200.000 €**

81375 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	2.197,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	441,44 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohn- & Gewerbeanwesen am Alpenrand

Wohnen. Arbeiten. Investieren. In einzigartiger Lage.

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint modernes Wohnen, hochwertige Gewerbeflächen und eine atemberaubende Alpenkulisse zu einer seltenen Symbiose. Am Fuße der Alpen gelegen, eröffnet sich hier eine Immobilie, die sowohl privat als auch unternehmerisch neue Maßstäbe setzt.

Wohnen mit Weitblick

Das moderne Wohnhaus überzeugt durch Großzügigkeit, Licht und alpinen Charme. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kaminofen sorgt für behagliche Atmosphäre, während Terrasse und Balkon einen unvergleichlichen Panoramablick auf die umliegende Bergwelt bieten.

Das luxuriöse Badezimmer ist ein privater Rückzugsort:

Badewanne für zwei Personen

Begehbarer Dusche

Panoramafenster mit Naturblick

Gewerbe & Büro – flexibel, sicher, zukunftsfähig

Der gewerbliche Bereich ist architektonisch elegant mit dem Wohnhaus verbunden und dennoch funktional getrennt. Zwei separate Eingänge gewährleisten Diskretion und effiziente Abläufe.

Ausstattung Gewerbeeinheit:

Großzügige Lager- / Produktionshalle mit elektrischem Rolltor

Empfangsraum mit Sicherheitsfunktion

Separates WC & Sicherheitsraum

Massive Ziegelbauweise mit flexibler Raumstruktur

Modernste Netzwerkverkabelung & zahlreiche Stromanschlüsse

Repräsentative Büroebene

Das Obergeschoß beherbergt eine vollwertige Bürolandschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten:

Besprechungsraum

Einzelbüros & Großraumbüro-Option

Personalraum

Serverraum

Zwei separate WCs

Nachhaltig. Zentral. Wertbeständig.

Das äußerst energieeffiziente Gebäude eignet sich für unterschiedlichste Branchen und Nutzungskonzepte. Die verkehrsgünstige Lage verbindet kurze Wege mit naturnaher Erholung – ein echter Mehrwert für Unternehmer, Selbstständige oder Investoren.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Anwesen befindet sich in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Autobahn A95 (München-Garmisch-Partenkirchen), kurz vor Garmisch-Partenkirchen. Die Immobilie ist unmittelbar von der A95 aus erreichbar und profitiert von der direkten Anbindung an die Landeshauptstadt München sowie an den Raum Garmisch-Partenkirchen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

