

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Garmisch-Partenkirchen

**Zwei exklusive Etagen-/Terrassenwohnungen (104 m<sup>2</sup> & 124 m<sup>2</sup>) - provisionsfrei von privat**



Objekt-Nr. **OM-422947**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **871.000 €**

Ansprechpartner:  
Th. Grulke

82467 Garmisch-Partenkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen das Besondere?

Einzigartiger Wohnraum in Bestlage von Garmisch-Partenkirchen - Zwei große Erdgeschoß-/Terrassenwohnungen (104 m<sup>2</sup> & 124 m<sup>2</sup>) - mit unglaublichem Alpenblick, Privatgarten - PROVISIONSFREI - von privat!

Willkommen in Ihrem neuen Refugium. Diese neuwertigen Terrassen- und Etagenwohnungen vereinen moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein unvergleichliches Alpenpanorama zu einem Wohngefühl der Extraklasse. Auf großzügig, durchdachten Flächen bietet die besonderen Wohneinheiten höchste Privatsphäre, Komfort und Lifestyle - ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Design, Qualität und Naturblick legen.

Die großzügigen Wohnflächen in der Wohnung № 5 mit 104 m<sup>2</sup> und Wohnung № 6 mit 124 m<sup>2</sup> vereinen modernes Design, elegante, zeitlose Architektur und einen spektakulären Panoramablick auf die Alpenkette - Kreuzeck, Alpspitze und Waxenstein.

Der private jeweils nach Süden ausgerichtete Garten bietet Ihnen absolute Ruhe und Erholung. Ein energieeffizienter Whirlpool in der Wohnung № 6 (für fünf Personen) lädt zum Entspannen nach einem Skitag oder Wandertouren ein - mit einmaligem Bergpanorama als Kulisse.

Die zwei, exklusiven Wohneinheiten bieten:

- Absolute Privatsphäre - Haus-im-Haus-Konzept
- Große, sonnige Terrasse und ein Garten mit Weitblick
- Jede Wohnung hat jeweils ein Eingang im Erdgeschoss sowie im Souterrain/Hobbyraum - ideal für Wohnen & Arbeiten;
- Jeweils zwei oder drei Bäder (Fliesen 120 x 60 cm)
- Jede Wohneinheit hat einen offenen Küchen-/Wohnraum (ca. 48 m<sup>2</sup>)
- Zwei vielseitige, lichtdurchflutete Hobbyräume im UG - aktuell Büro & Sauna/Fitnessraum
- 3 Extrabreite Tiefgaragenplätze in der Tiefgarage / 1 Wallbox - beheizte Einfahrrampe
- Allg. Skikeller - darin enthalten je Wohneinheit ein, abschließbarer Skispind
- Hochwertige Ausstattung - Parkett, Fliesen, Bäder, digitale Steuerung der Fußbodenheizung etc.
- Energieeffizienz: A+ / Umweltwärme + Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Hinweis:

Dieses Angebot richtet sich an Privatinteressenten, die Wert auf Exklusivität, Ruhe und besondere Qualität legen.

Wohnung № 5 mit 104,02 m<sup>2</sup> => 871.000 € inkl. 1 TG-Stellplatz

Wohnung № 6 mit 123,93 m<sup>2</sup> => 1.047.000 € inkl. 2 TG-Stellplätzen

(mit Wallbox für E-Fahrzeuge)

Hinweis:

Die absolute, tatsächliche Wohnfläche in Wohnung № 5 beträgt sogar 140,91 m<sup>2</sup>

=> aufgrund der Hobbyräume und Büroflächen im UG beträgt die anrechenbare Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung => 104,02 m<sup>2</sup>

Die absolute, tatsächliche Wohnfläche in Wohnung № 6 beträgt sogar 146,87 m<sup>2</sup>

=> aufgrund der Hobbyräume und Büroflächen im UG beträgt die anrechenbare Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung => 123,93 m<sup>2</sup>

Die Grundrisse sind beigefügt.

Auf Wunsch können die Wohnungen auch gemeinsam erworben werden.

Direkter Kontakt und schnelle Rückmeldung garantiert - Besichtigung nach individueller Terminvereinbarung.

## Ausstattung

Highlights

- Exklusive neuwertige Wohnungen mit privatem Garten

für individuelles Wohnen und höchste Wohnqualität

- Absolute Privatsphäre - Haus-im-Haus-Konzept
- Zweiraum-Wohnung № 5 Erdgeschoss (ca. 67 m<sup>2</sup>) mit tageshellen Hobbyräumen im Untergeschoss (ca. 37 m<sup>2</sup>) => Gesamt 104,02 m<sup>2</sup>
- Dreiraum-Wohnung № 6 Erdgeschoss (ca. 101 m<sup>2</sup>) mit tageshellen Hobbyräumen im Untergeschoss (ca. 23 m<sup>2</sup>) => Gesamt 124 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung: 1 Eingang im Erdgeschoss - 1 Eingang im Souterrain!
- innenliegende Vollholztreppen in Schreinerqualität
- Küche mit Livingroom (47 m<sup>2</sup>) – mit Terrassen/Gartenzugang
- Bodentiefe, großzügigen Glasfronten (3-fach-Verglasung)
- Elektrisch, bedienbare Außenjalousien
- Dreischicht - Echtholzparkett
- neuw. individuell eingepasste Luxus-Sauna in Wohnung № 5
- neuwertiger, energiesparsamer Whirlpool für 5 Pers. in Wohnung № 6
- Zur Wohnung № 5 gehören zwei hochwertige Bäder mit Rain-Shower-Duschen - alle mit Infrarot- Wandheizung - Großfliesen 120 x 60 cm
- Zur Wohnung № 6 gehören drei hochwertige Bäder - 2 davon mit Rain-Shower-Duschen sowie ein hochwertiges Bad mit Badewanne - alle mit Infrarot- Wandheizung und Großfliesen 120 x 60 cm
- Skikeller - mit jeweils eigenem Spind für 3 - 4 Paar Ski/Snowboards
- Türkommunikation mit Videosprechanlage je Wohnung
- 3 TG-Plätze mit 1 Wallbox (11 kW)
- Beheizte Rampe der Tiefgaragenabfahrt
- Klimaschonende Wärmepumpenheizung
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung mit digitalen Einzelraum-Thermostaten

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnungen können individuell gestaltet werden - beispielsweise könnten die Räume im Souterrain für Homeoffice / Büroeinheit für mögliche, freiberufliche Tätigkeiten bzw. als großzügige Hobbyräume genutzt werden. Ebenso ist die Nutzung als Ferienwohnung möglich.

## Lage

Erleben Sie die privilegierte und begehrte Lage im Süden von Garmisch-Partenkirchen: Ruhig und zentrumsnah, dennoch mit allen Vorzügen eines Natur- und Freizeitparadieses vor Tür!

Das romantische Zentrum von Garmisch-Partenkirchen ist fußläufig in 10 Minuten oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Apotheken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Cafès und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Familienfreundliche Infrastruktur: Alle Schulen sind fußläufig oder schnell mit dem ÖPNV erreichbar; die nächste Bushaltestelle ist nur 250m entfernt.

Wanderwege, Seen, das Skigebiet Garmisch Classic sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direktem Umfeld - ideal für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	27,70 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Wo №6 = blau/Wo №5 = grün

# Exposé - Galerie



Bergpanorama Terrasse Südseite



Blick zur Alpspitze - Südseite

# Exposé - Galerie



Garten mit Freiraum - Südseite



Im Garten zur Ruhe kommen

# Exposé - Galerie



Exklusiv - Whirlpool für 5



Wo 5 = grün/Wo 6 = blau

# Exposé - Galerie



Große Terrasse Wo 6



Terrasse Lounge Wo 5

# Exposé - Galerie



Wohnküche Wo 6



Ausgang Terrasse aus Wo 6

# Exposé - Galerie



Alpiner Wohnstyle



XXL Couch in Wo 5 möglich

# Exposé - Galerie



Livingroom Wo 5



Rückzugsort in Wo 5

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne in Wo 6



Hobbyraum - Sauna

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche Wo 5



Exklusiv-Ausstatt. in Bädern

# Exposé - Galerie



Bad-Design-Infrarot-Heiz.



Vollholztreppe mit Einbau

# Exposé - Galerie



Vollholztreppe



Hobbyraum - Fitness

# Exposé - Galerie

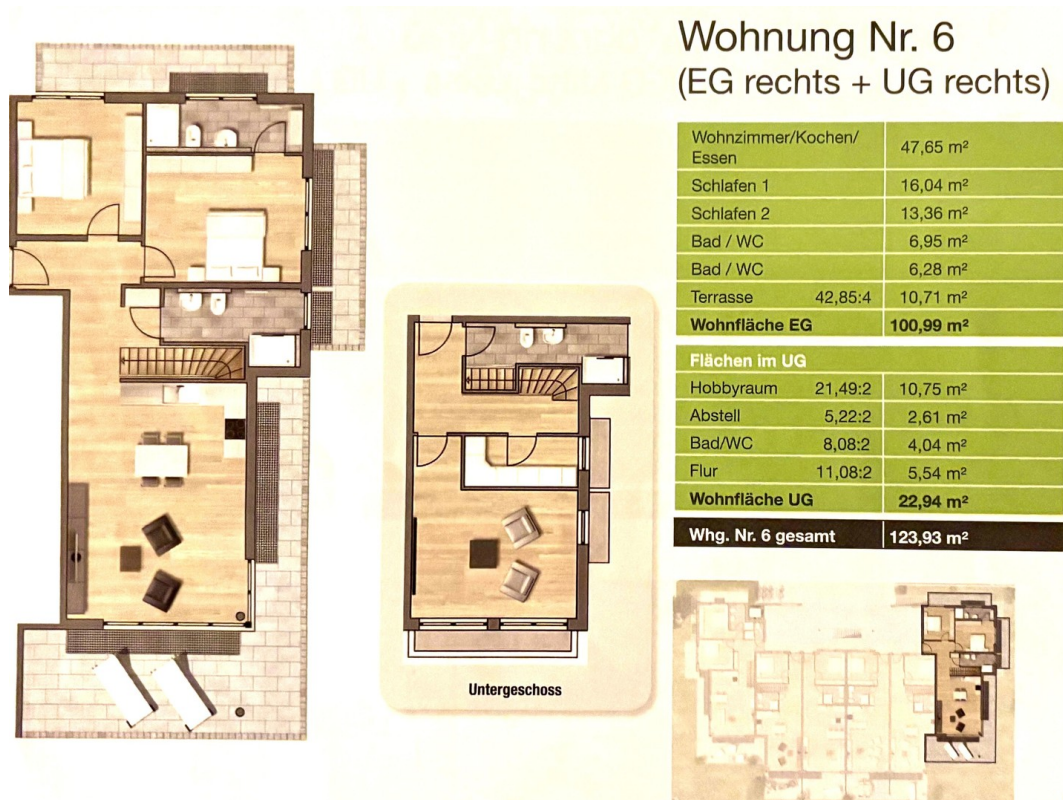


Schlafzimmer 1 Wo 6

# Exposé - Grundrisse



Wo 5 - Quelle: WP - Prospekt



Wo 6 - Quelle: WP - Prospekt

