

Exposé

Halle in Oberau

Wohnen & Arbeiten München - Garmisch-Partenkirchen



Objekt-Nr. OM-424676

Halle

Verkauf: **auf Anfrage**

82496 Oberau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	2.197,00 m ²	Gesamtfläche	1.400,00 m ²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	17,80 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	32,10 kWh/(m ² a)