

Garmisch-Partenkirchen

Landhausvilla mit 4 Wohneinheiten, großem Grundstück & Bergblick

Objektnummer: 25083013



KAUFPREIS: 3.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 500 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1.750 m²

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25083013
Wohnfläche	ca. 500 m²
Zimmer	15
Badezimmer	6
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	3.850.000 EUR
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	84.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



BELLEVUE

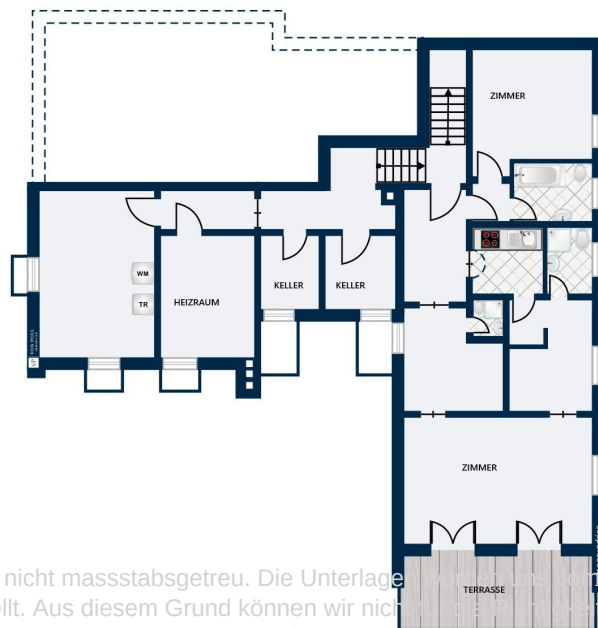
Best Property
Agents

2025

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlage ist als Informationsgrundlage für den Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ein erster Eindruck

Wer hier ankommt, spürt es sofort: Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Landhaus, sondern ein Zuhause voller Geschichte, Großzügigkeit und Möglichkeiten. Am Ende einer ruhigen Sackgasse, in einem der begehrtesten Wohngebiete von Garmisch-Partenkirchen gelegen, eröffnet sich das Grundstück wie eine eigene kleine Welt – geschützt, sonnig, mit Blick auf das majestätische Wettersteinmassiv.

Das 1964 von dem bekannten Architekten Hanns Ostler entworfene Haus wurde auf einem rund 1.715 m² großen, ebenen Grundstück errichtet. Zwei Umbauten und eine Modernisierung – 1984 und 2007 – haben das Haus behutsam erweitert, ohne den Charakter der Architektur zu verlieren. Heute bietet das Anwesen über 550 m² Wohn- und Nutzfläche, die sich flexibel in vier eigenständige Wohneinheiten gliedern lassen – ideal für Mehrgenerationen, Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Jede Einheit ist klar abgetrennt, mit separaten Eingängen und eigenständiger Infrastruktur, sodass Privatsphäre und Unabhängigkeit garantiert sind.

Die vier Wohneinheiten gliedern sich in:

Haupteinheit im Erdgeschoss mit eigenem Haupteingang:

Bereits die Ankunft vermittelt Großzügigkeit: Ein elektrisches Rollltor öffnet den Blick auf den weitläufigen Innenhof mit zwei beheizbaren Garagenhäusern für bis zu vier Fahrzeuge. Über den exklusiven Haupteingang gelangt man in die größte Wohneinheit, die sofort durch Raumhöhe, Lichtführung und stilvolle Details beeindruckt.

Die große Wohndiele mit Garderobenbereich und Gäste-WC führt in die Küche im traditionellen Landhausstil mit praktischer Speisekammer. Mittelpunkt ist das großzügige Wohnzimmer mit Panoramafenstern, geschliffenem Muschelkalkboden, historischer Holzdecke und offenem Kamin. Ein offener Rundbogen verbindet es mit einer über 300 Jahre alten Zirbenstube aus Südtirol – mit kunstvoll gestaltetem Kachelofen, Ornamentdecke und unvergleichlicher Atmosphäre. Große Schiebeelemente aus Glas öffnen den Blick auf die sonnigen Südwest-Terrassen und den weitläufigen Garten. Der private Schlafbereich umfasst drei Zimmer, ein Ankleidezimmer und ein großzügiges Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon bietet atemberaubende Ausblicke auf das Wettersteinmassiv und garantiert einen Rückzugsort voller Inspiration.

Der zweite Eingang führt direkt ins zentrale Treppenhaus, von dem alle vier Wohneinheiten begehbar sind.

Einliegerwohnung oder Büro im Gartengeschoss:

Eine 2–3-Zimmer-Wohneinheit mit kleiner Küche, Badezimmer und zwei Duschbädern erweist sich als funktional und praktisch. Die direkte Verbindung zu Terrasse und Garten macht diese Einheit ideal für Gäste, erwachsene Kinder, ein Homeoffice mit Kundenverkehr oder diskrete Vermietung. Die Unabhängigkeit dieser Wohneinheit ist durch eigenen Eingang und private Freiflächen garantiert.

Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss:

Das Obergeschoss beherbergt eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit dunklen Holzdielen, großzügigen Schiebetüren und Kaminofen. Zwei Balkone – einer nach Süden, eine tiefe Loggia nach Osten – schaffen helle, gemütliche Rückzugsorte mit traumhaften Ausblicken. Diese Wohnung ist komplett eigenständig und kann unabhängig genutzt oder vermietet werden.

Modernes Alpenloft im Dachgeschoss:

Das Dach wurde 2007 angehoben und Loft neu gestaltet. Offene Raumgestaltung, spannende Emporen, Balkone an jedem Zimmer, Designerbad mit Dampfdusche und eine elegante Küche mit Kochinsel schaffen ein modernes Wohngefühl in alpinem Ambiente. Schwedenofen, durchgehender Eichendielenboden und offener Sichtgiebel verbinden Behaglichkeit mit Repräsentation. Die Einheit ist vollständig autark und bietet – wie alle anderen – die Möglichkeit der eigenständigen Nutzung oder Vermietung.

Dieses Haus bietet eine seltene Flexibilität:

- Mehrgenerationenwohnen: Jede Familie lebt für sich, teilt dennoch die Großzügigkeit des Hauses und des traumhaften Grundstücks
- Kombination Wohnen & Arbeiten: Einheiten können Büro, Atelier oder Praxis beherbergen, ohne das private Wohnen zu stören.
- Teilvermietung: Unabhängige Zugänge ermöglichen eine unkomplizierte Vermietung.
- Strategische Aufteilung für Erbe oder Einzelverkauf: Dank klarer Abtrennung und separater Zugänge ist eine Aufteilung nach WEG denkbar – eine außergewöhnliche Option für Erbengemeinschaften oder Investoren.

Dieses Ostlerhaus ist mehr als ein Landhaus: Es ist ein Ort mit Geschichte, Seele und Zukunft. Die Verbindung von traditioneller Architektur, großzügigem Grundstück, freiem Bergblick und vier unabhängigen Wohneinheiten macht es zu einer Immobilie von außergewöhnlicher Qualität – geschaffen für Generationen, für Vielfalt in der Nutzung und für höchste Ansprüche an Privatsphäre und Komfort.

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Alles zum Standort

Ein Ort der Ruhe und Erholung erwartet die Bewohner auf dem sonnigen Hochplateau über dem bezaubernden Ortsteil Partenkirchen, am Fuße des majestätischen Wanks. Hier erhebt sich ein wunderschönes, gewachsenes Wohngebiet, das sich auf angenehmste Weise vom quirligen Alltag innerorts abhebt. Dennoch sind das Zentrum von Partenkirchen mit seinen zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten lediglich 12 Gehminuten oder 3 Autominuten entfernt. Direkt vor der Haustür locken traumhafte Spazier- und Wanderwege auf den Wank.

Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Das Zentrum von München ist nur ca. 45 Autobahnminuten entfernt, nach Innsbruck im Süden sind es etwa 60 Autominuten, und zum Brenner, der den Weg nach Italien ebnet, sind es nur 90 km. Über Ehrwald in Tirol (ca. 20 Autominuten) gelangt man schnell zum Fernpass. Auch die Erreichbarkeit per Bahn ist sehr gut, da der Bahnhof vor Ort liegt. Die nächsten internationalen Flughäfen sind München und Innsbruck.

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 84.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Lohmiller

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0

E-Mail: garmisch-partenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com