



82467 Garmisch-Partenkirchen

Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage



4.325.000 €

Kaufpreis

881 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH
Tim Wrona
Tel.: 00491719863015
tim.wrona@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	881 m ²
Stellplätze	34
vermietbare Fläche	1,1 Tausend
Wohneinheiten	3
Gewerbeeinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.325.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Mieteinnahmen ist	215.523,8 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.04.2035
Baujahr (Haus)	1993
Energieverbrauchskennwert	76.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Vermietungsstand: kein Leerstand
 Fenster: 2-fach verglaste Holzfenster
 Dach: Pfannendachstuhl, mit Ziegeln gedeckt
 Wände: Ziegelmauerwerk
 Tiefgaragenstellplätze: 35
 Grundstücksgröße: 881 m²
 Baujahr: 1993
 Energieausweis: der Energieausweis wird derzeit erstellt und zur Besichtigung vorgelegt

Gewerbe:
 Handel: ca. 878,08 m²
 Gewerbefläche gesamt: ca. 878,08 m²

Wohnen:
 DG Mitteca. 76,00 m²
 DG rechtsca. 62,56 m²
 DG links ca. 79,78 m²
 Wohnfläche gesamt: ca. 218,34 m²

Vermietbare Gesamtfläche (Gewerbe + Wohnen): ca. 1.096,43 m²



Beschreibung

Dieses besondere und vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus ist im malerischen Garmisch-Partenkirchen gelegen. Das im Jahr 1993 erbaute Objekt bietet eine hervorragende Kombination aus großzügigen Gewerbeflächen und komfortablen Wohneinheiten, die zusammen eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.096 m² ergeben.

Gewerbeflächen:

Die insgesamt ca. 878,08 m² große Gewerbefläche bietet ideale Voraussetzungen für eine Vielzahl von Handels- oder Dienstleistungsunternehmen. Diese gut geschnittenen Flächen präsentieren sich in einem modernen und einladenden Ambiente, das sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden ansprechend ist.

Wohneinheiten:

Im Dachgeschoss (DG) befinden sich 3 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 218,34 m². Die Wohnungen zeichnen sich durch eine optimale Raumnutzung und Lichtdurchflutung aus, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt.

Die vermietbaren Wohneinheiten im Detail:

DG Mitteca. 76,00 m²
DG rechtsca. 62,56 m²
DG links ca. 79,78 m²

Zusätzliche Ausstattung:

Das Grundstück hat eine Größe von 881 m² und bietet 35 Tiefgaragenstellplätze, die den Mietern und Gewerbetreibenden zusätzlichen Komfort und Zugang gewährleisten.

Zusammenfassung:

Dieses Immobilienangebot stellt eine wertvolle Investition dar. Mit der attraktiven Aufteilung in Gewerbe- und Wohnflächen, einer soliden Mietstruktur und der hervorragenden Lage in Garmisch-Partenkirchen ist dieses Mehrfamilienhaus eine echte Gelegenheit für Kapitalanleger.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns bitte. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Diese besondere Liegenschaft befindet sich in Garmisch-Partenkirchen, einer der attraktivsten und bekanntesten Ferienregionen Deutschlands. Die zentrale und doch ruhige Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und der hervorragenden Infrastruktur aus.

Das Mehrfamilienhaus liegt in unmittelbarer Nähe des Garmischer Zentrums, was für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit von Geschäften, Restaurants und Cafés sorgt. Sowohl Einheimische als auch Touristen profitieren von der kurzen Entfernung zu den belebten Einkaufsstraßen und dem lebendigen Stadtleben. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken, Banken sowie Arztpraxen. Auch Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Für Gewerbetreibende bietet diese Lage eine exzellente Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, während die Wohnbereiche gleichzeitig von der Ruhe der Umgebung profitieren. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind alle Teile der Stadt sowie der Bahnhof von Garmisch-Partenkirchen in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen ist auch die Autobahn A95 schnell zu erreichen, was den Standort für überregionale Pendler oder



Geschäftsleute zusätzlich interessant macht.

Garmisch-Partenkirchen bietet zudem ein umfangreiches Freizeit- und Erholungsangebot. Die Nähe zur Zugspitze, zu Wanderwegen und Skigebieten macht die Region das ganze Jahr über zu einem begehrten Ziel für Touristen. Ob Wandern, Skifahren oder einfach die Natur genießen – die Möglichkeiten sind vielfältig und locken Besucher aus aller Welt an.

Diese attraktive Lage in einer der gefragtesten Urlaubsregionen Bayerns macht das Wohn- und Geschäftshaus sowohl für Kapitalanleger als auch für Gewerbemieten und Bewohner zu einer zukunftssicheren Investition. Die Kombination aus zentraler Lage, hohem Freizeitwert und wirtschaftlicher Stabilität bietet langfristig beste Perspektiven.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.













Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Tim Wrona
T +49 89 66 67 68 90
M +49 171 986 30 15
tim.wrona@grafimmo.de