

# CHALET AM BAD

Stilvoll Wohnen  
in der malerischen Zugspitz Region

  
RASCH HAUSBAU















# INHALT

GROßWEIL & LAGE	06
CHALET AM BAD	07
GESUNDES, ÖKOLOGISCHES WOHNEN	08 - 09
AUSSTATTUNG & BESONDERHEITEN	10 - 11
ANSICHTEN	12 - 13
ATTRAKTIVE GRUNDRISSE	14 - 21
AKTIV IM SOMMER	22
DEUTSCHLANDS WINTERSPORTREGION NR. 1	23
ZUGSPITZ REGION	24 - 25
ÜBER UNS	26 - 27
REFERENZEN	28 - 29
IMPRESSUM	30
HAFTUNG & RECHTLICHE HINWEISE	31





Zwischen Staffelsee und Kochelsee, im Nord-Osten des oberbayerischen Landkreises Garmisch-Partenkirchen, befindet sich das reizende Großweil (612 m ü. NHN).

Das Bauvorhaben entsteht in sehr ruhiger und angenehmer Wohnlage. Nur ca. 400 m vom Objekt entfernt lädt Sie „Am Bad“ der Naturweiher mit seinem kristallklaren Wasser zum Abfrischen und Sonnenbaden ein!

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort durch einen Supermarkt mit Bäcker und Metzger gegeben. Und wenn die Küche doch mal kalt bleibt, dann laden mehrere gemütliche Gastronomiebetriebe zu kulinarischen Genüssen und traditioneller Geselligkeit ein.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl an Fachärzten und Apotheken in der näheren Umgebung gesichert. Nur zehn Autominuten entfernt befindet sich in Murnau DER zentrale Gesundheitsstandort der Region mit einigen namhaften Krankenhäusern und Kliniken.

#### **VERKEHRSANBINDUNG**

Nur ca. 2 km entfernt befindet sich die Autobahn A 95 mit der Anschlussstelle Murnau/Kochel! Großweil ist somit für Pendler wie auch Erholungssuchende der ideale Wohnort!

#### **Mit dem Auto erreichen Sie**

- unsere Landeshauptstadt München in ca. 40 Minuten
- Penzberg und Murnau in ca. 10 Minuten
- Garmisch-Partenkirchen in ca. 20 Minuten
- die Bahnhöfe in Penzberg und in Kochel a. See in ca. 10 Minuten
- den Flughafen in München in ca. 70 Minuten
- den Grenzübergang Scharnitz (Österreich) in ca. 50 Minuten







# CHALET AM BAD

---



Als lokaler Bauträger errichten wir in der Gstadtstr. 20, 82439 Großweil, in der malerischen Zugspitz Region, dieses hochwertig ausgestattete Chalet im alpenländischen Landhausstil.

Mit viel Liebe zum Detail geplant, entstehen hier fünf gemütliche Wohnungen mit einer Größe von ca. 49 m<sup>2</sup> bis ca. 97 m<sup>2</sup>.

Für eine wohlige Wärme sorgt die Fußbodenheizung, die Sie raumindividuell steuern können. Die mit einer hochwertigen Sanitär-Ausstattung versehenen Bäder bekommen großformatige Fliesen und verfügen alle über ein Fenster sowie einen Waschmaschinen-Anschluss. Die bodengleichen Duschen werden gefliest. In den Dielen, den Wohn- und den Schlafräumen verlegen wir einen Eichen-Parkettboden. Die Wohnungen erhalten 3-fach isolierverglaste Fenster mit komfortablen elektrischen Rollläden (nicht die Giebelfenster).

Ihr neues Zuhause erreichen Sie ab dem KG ganz bequem und schwellenfrei mit dem Aufzug. Bei der Dachgeschoss-Wohnung führt dieser sogar (mittels Penthouse-Schlüssel) exklusiv direkt in die Wohnung!

Das Chalet erhält eine Tiefgarage mit E-Ladevorrichtungen für die Autos.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil.

Für die Bikes steht ein gemeinsamer Fahrradabstellraum zur Verfügung, und ihre Ski können Sie im gemeinsamen Skiabstellraum unterbringen.







# GESUNDES, ÖKOLOGISCHES WOHNEN

Gesunder Wohnkomfort und Klimaschutz sind heute die wichtigsten Kriterien beim Hausbau. Schließlich geht es darum, Lebensqualität zu genießen und gleichzeitig die Umwelt zu schonen.

Wir verbauen bei diesem Objekt ökologische Mauerziegel mit integriertem Dämmstoff aus 100 Prozent nachwachsenden Rohstoffen. Ihre natürliche Füllung besteht aus sortenreinen Nadelholzfasern – umweltschonend, wohngesund und wärmedämmend.

## **Die entscheidenden Vorteile dieser Holzfaser-Ziegel-Kombination:**

- gesundes Raumklima im Sommer und im Winter
- hervorragende Wärmedämmung
- wirkungsvoller Hitzeschutz
- guter Schallschutz
- Schutz vor Elektrosmog
- ausschließlich natürliche Rohstoffe
- umweltschonende Verarbeitung

## **Das Chalet wird an das örtliche Nahwärme-Netz angeschlossen und bietet Ihnen somit eine Vielzahl an Vorteilen:**

- preiswerte, kostenstabile und transparente Heizkosten
- gebrauchsfertig angelieferte Wärme
- garantierte Wärmeversorgung
- keine eigene Heizung, somit keine Wartungskosten
- umweltfreundliche, effiziente und nachhaltige Wärme
- Beitrag zur notwendigen Energiewende
- große und langfristige Versorgungssicherheit durch zukunftssichere, regenerative und regionale Energieträger





# AUSSTATTUNG & BESONDERHEITEN

---

- ökologischer Ziegelbau
- Tiefgarage mit E-Ladevorrichtungen
- Aufzug
- Kellerabteile
- Fahrradabstellraum
- Skiabstellraum
- durchdachte Grundrisse
- sonnige Terrassen und Balkone in Süd- oder West-Ausrichtung
- hochwertige Eichen-Parkettböden
- Fußbodenheizung
- bodengleiche und geflieste Duschen
- Marken-Sanitär-Ausstattungen
- Waschmaschinen-Anschluss in den Bädern
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- elektrische Rollläden (nicht in den Giebelfenstern)
- SAT-TV-Anlage
- Videogegensprechanlage mit Farbmonitor und elektrischem Türöffner
- Rauchmelder in den Wohnungen
- provisionsfreier Verkauf, da direkt von uns als Bauträger









# ANSICHTEN



Süd



West



Nord



Ost





# WOHNUNG 1

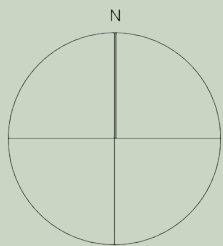
## EG

### Zwei-Zimmer-Gartenwohnung

Wohnen / Essen / Kochen	ca. 24,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 12,26 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,84 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 4,98 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	ca. 3,75 m <sup>2</sup>
Terrasse ¼	ca. 1,25 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt** ca. **51,49 m<sup>2</sup>**

Privatgarten ca. 64,00 m<sup>2</sup>



# WOHNUNG 2

## EG

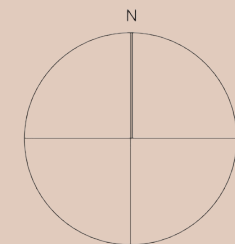


### Zwei-Zimmer-Gartenwohnung

Wohnen / Essen / Kochen	ca. 34,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 12,29 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,69 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 7,74 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	ca. 2,14 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	ca. 2,14 m <sup>2</sup>
Terrasse ¼	ca. 6,48 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt** ca. **70,82 m<sup>2</sup>**

Privatgarten ca. 54,63 m<sup>2</sup>





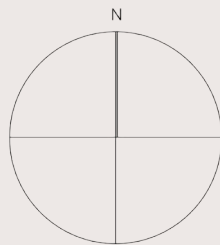
# WOHNUNG 3

## 1. OG

### Zwei-Zimmer-Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	ca. 24,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 12,26 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,84 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 4,98 m <sup>2</sup>
Balkon ½	ca. 2,81 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt ca. 49,30 m<sup>2</sup>**



# WOHNUNG 4

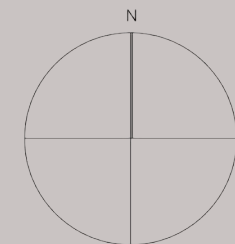
## 1. OG



### Zwei-Zimmer-Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	ca. 34,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 12,29 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,69 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 7,74 m <sup>2</sup>
Balkon ½	ca. 2,01 m <sup>2</sup>
Balkon ½	ca. 2,01 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt ca. 64,28 m<sup>2</sup>**



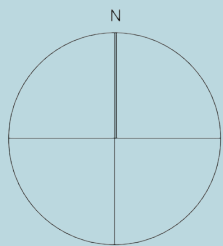


# WOHNUNG 5 DG

Zwei- bis Drei-Zimmer-  
Dachgeschosswohnung mit  
Aufzug direkt in die Wohnung

Eingang im OG	ca. 1,17 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	ca. 59,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,77 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,95 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 7,83 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,00 m <sup>2</sup>
Balkon ½	ca. 3,05 m <sup>2</sup>
Balkon ½	ca. 5,04 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt ca. 97,13 m<sup>2</sup>**



# WOHNUNG 5 DG | VISUALISIERUNG

---



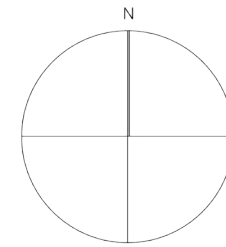


# WOHNUNG 5 DG | VISUALISIERUNG

---



# AUFTEILUNG KG





Die an der Loisach gelegene Gemeinde Großweil und ihr Umland gelten als Berg- und Wanderparadies! Ebene Wege zum Spazieren und Radwandern, anspruchsvolle Bergtouren und rasante Mountainbike-Strecken lassen hier keine Wünsche offen.

Herzogstand, Jochberg, Heimgarten, Benediktenwand und viele weitere Tourenziele bieten den herrlichsten Ausblick auf das Voralpenland, zur Zugspitze und zum Karwendel.

Im nur 15 Autominuten entfernten Oberau befindet sich mit dem Golf-Club Garmisch-Partenkirchen e.V. einer der schönsten Golfplätze in Süddeutschland.

Golfer-Herz was willst Du mehr: 18 abwechslungsreiche Spielbahnen mit altem Baumbestand und natürlichen Wasserläufen, gut einsehbare Grüns, eine Vielzahl an Trainingsmöglichkeiten, sowie ein Clubhaus mit Restaurant.

Die Gegend ist ein echtes Eldorado für Wasserliebhaber!

Zum einen durch den Walchensee, einem der schönsten Badeseen Bayerns und größtem Gebirgssee Deutschlands.

Zum anderen durch die beiden nahe gelegenen Kochelsee und Staffelsee mit ihren herrlichen Badeplätzen, dem Bootsverleih und der Motorschiffahrt.

Wellness & Beauty finden Sie ganzjährig in der „Kristall Therme trimini“ in Kochel a. See mit direktem Seezugang und einem sagenhaften Blick auf Kochelsee und die bayerischen Alpen!

Tun Sie Ihrem Körper doch was Gutes und genießen Sie die verschiedensten Saunen oder lassen sich bei den angenehmen Massage- und Kosmetikangeboten verwöhnen.

An die Therme angeschlossen ist das Vital- und Freizeitbad, das für Groß und Klein einen einzigartigen Alpen-Badespaß bietet.





Im Winter garantiert die gesamte Region für herrlichstes Schneevergnügen. Vom Skifahren bis zum Rodeln, vom Snowboardfahren bis zum Schlittschuhlaufen, vom Langlaufen bis zum Schneeschuhwandern.

Mit dem Auto erreicht man in ca. einer halben Stunde die beiden beliebtesten Skigebiete in Garmisch-Partenkirchen:



Das Skigebiet „GARMISCH CLASSIC“ mit Alpspitze, Hausberg und Kreuzeck bietet 40 Pistenkilometer, Kinderland, Funpark und BMW XDrive Strecke.

Und das Skigebiet „ZUGSPITZE“ auf Deutschlands höchstem Berg überzeugt mit 20 Pistenkilometern, 3 Rodelbahnen und 1 Familien-Rodelhang.



Die hervorragend präparierten Strecken und die modernsten Liftanlagen werden Sie überzeugen! Und zum „Einkehrschwung“ laden dann die urigen Berghütten zu bayerischen Schmankerln und zünftiger Gastlichkeit ein.



## Hier leben, wo andere Urlaub machen!

Die malerische Zugspitz Region bietet eine sehr große Zahl an historischen Orten wie z.B. Garmisch-Partenkirchen, Mittenwald, Murnau, Wallgau, Kochel a. See oder Krün.

Kulturelles Muss sind das Benediktinerkloster Ettal, das Königsschloss mit Schlosspark Linderhof, sowie der Passionsspielort Oberammergau.

Im Umkreis von nur 40 km findet man u.a. mit Walchensee, Kochelsee, Tegernsee, Staffelsee, Starnberger See oder Eibsee die meisten der wohl beliebtesten Seen Bayerns.



In Großweil befindet sich das größte Freilichtmuseum Südbayerns!

Zu sehen sind da fast 70 original erhaltene und zum Teil mehrere Jahrhunderte alte Gebäude, die den ländlichen Alltag der Menschen früherer Tage begreifbar machen. Sie wurden an ihrem Originalstandort abgetragen und auf dem weitläufigen Museumsgelände wieder aufgebaut.

Entdecken Sie die immense Kraft, sowie das Rauschen des Wassers in der Partnackklamm bei Garmisch-Partenkirchen und erleben Sie dieses einmalige Naturwunder mit seinen wilden Wasserfällen und Schluchten.









# ÜBER UNS

---

Als Bauträger in Bad Tölz realisieren wir gehobene Bauprojekte mit dem Anspruch, werterhaltende Immobilien zu errichten. Wir erwerben Grundstücke, beplanen und bebauen diese, und veräußern die fertig gestellten Einheiten mit einer fünfjährigen Gewährleistung an unsere Käufer.

Die Grundstücke wählen wir stets mit großer Sorgfalt aus und kreieren dabei ein anspruchsvolles Gesamtkonzept. Verbunden mit einer gehobenen Ausstattung, sowie einer akribischen Abwicklung der Bauvorhaben sind dies die Grundlagen für unseren langjährigen Erfolg.

Größten Wert legen wir immer auf eine qualitätsbewusste Bauausführung. Hierfür sorgen unsere erfahrenen und renommierten Meisterbetriebe aus der Region Bad Tölz, Lenggries, Tegernsee, Kochel a. See, München und dem gesamten Oberland. Wir kooperieren daher nur mit Architekten und Handwerkern, die das gleiche Verständnis von Qualität haben wie wir.

Wir lieben es, schöne Häuser zu bauen! Häuser, die so ansprechend sind, dass wir auch selbst darin einziehen würden. Bei jedem Bauprojekt entsteht etwas ganz Besonderes, damit unsere Kunden außergewöhnlich wohnen. Um dies zu erreichen, bauen wir stets in massiver Ziegelbauweise - energieeffizient, zukunftsorientiert und nachhaltig!

*Bauen Sie auf unsere Leidenschaft!*

# FLORIAN RASCH

Geschäftsführer

„Wir pflegen einen  
ehrlichen Umgang  
mit unseren Kunden,  
& der Handschlag  
zählt bei uns noch  
was - versprochen!“







## ISAR – PALAIS

Angerstraße 23, 23a und 23b in 83646 Bad Tölz

3 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage - 17 Wohneinheiten (44 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup>)





## KOCHELER VILLEN

Alte Straße 75 und 77 in 82431 Kochel a. See  
2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
13 Wohneinheiten (55 m<sup>2</sup> bis 98 m<sup>2</sup>)



## STADTHAUS ISARBlick

Lenggrieser Straße 18 in 83646 Bad Tölz  
1 Mehrfamilienhaus mit Garage  
4 Wohneinheiten (92 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>)



# IMPRESSUM

---

**RASCH Hausbau GmbH & Co. KG**  
**Ostfeldstraße 27, 83674 Gaißach**

**T 080 41 – 796 57 50**  
**M 01 72 – 862 66 77**

**info@rasch-hausbau.de**  
**www.rasch-hausbau.de**

USt-ID: DE 326 951 639

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO erteilt durch das Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen

Vertreten durch die Komplementär GmbH:  
RASCH Immobilien Verwaltungs GmbH  
Ostfeldstraße 27, 83674 Gaißach

Ihrerseits vertreten durch: Florian Rasch (Geschäftsführer)

Eingetragen im Handelsregister:  
RASCH Hausbau GmbH & Co. KG  
Amtsgericht München HRA III 292

RASCH Immobilien Verwaltungs GmbH  
Amtsgericht München HRB 204 170

Bildnachweis: © fotolia – www.fotolia.com, www.pexels.com, Frankel82, mmphoto, Holger Schultz, powmotion, hanohiki, BillionPhotos.com, rupbilder, luengo\_ua, fottoo, Freesurf, stock.adobe.com, fottoo, kab-vision, Wolfgang Zwanzger, Andy Ilmberger, SAM, Dreadlock, Lettas, Jenny Sturm, Alexander Ewert, Thomas Marek, privat

# HAFTUNG & RECHTLICHE HINWEISE

---

Alle auf diesen Seiten veröffentlichten Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden auf ihre Richtigkeit überprüft und mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Stand der Entwurfsplanung und beruhen auf den gesetzlichen Bestimmungen. Änderungen, insbesondere in Ausstattung und Konstruktion, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die gezeigten Objektabbildungen sind künstlerische Auffassungen des Illustrators und im Detail nicht verbindlich.

Sämtliche Inhalte in diesem Exposé haben keinen vertraglich verbindlichen Charakter.

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages gelten ausschließlich die Bestimmungen und Anlagen des jeweiligen individuellen Vertrages.

Die als Möblierungsvorschläge abgebildeten bzw. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten und stellen lediglich Einrichtungsbeispiele dar.

Die Flächenangaben der Wohnungen sind nach der Wohnflächenberechnungsverordnung unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Nettomaße ermittelt.

Ein Rechtsanspruch kann hieraus nicht hergeleitet werden. Alle gemachten Angaben stehen ausdrücklich unter Vorbehalt. Wir behalten uns ausdrücklich das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen.

Eine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.





## **RASCH Hausbau GmbH & Co. KG**

Ostfeldstraße 27 | 83674 Gaißach

T 080 41 – 796 57 50 | M 01 72 – 862 66 77

info@rasch-hausbau.de | www.rasch-hausbau.de



RASCH HAUSBAU