



Wohnresidenz nahe  
**Schloss Grabenstätt** am Chiemsee

Haus C & Haus F



# Inhalt

IMMOPlus.....	03
Grabenstätt.....	04
Das Schloss Grabenstätt.....	08
Der Tüttensee.....	10
Entfernungen und Anbindung.....	12
Infrastruktur.....	14
Das Grundstück.....	16
Die Wohnungen Haus C.....	22
Die Wohnungen Haus F.....	30
Impressum.....	40



# IMMOPlus

Ein feines Gespür für die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden zeichnet uns besonders aus.

Wir möchten, daß Sie sich bereits in der Bauphase Ihrer Wohnung bei uns so richtig wohl fühlen. Wir selbst sind sehr eng mit unserer Region und unseren Kunden verbunden. Daher beschäftigen wir vornehmlich heimische Handwerker und fühlen uns unserer Umwelt verpflichtet.

Ihre Immobilie bauen wir stets, als ob es unsere eigene wäre. Eine energiesparende Bauweise ist für uns selbstverständlich. Helle, lichtdurchflutete Räume und durchdachte Grundrisse sowie eine elegante und solide Ausstattung sorgen für dauerhafte Freude an den eigenen vier Wänden.

Qualifizierte Architekten und Ingenieure und eine sorgsame Bauüberwachung garantieren eine exzellente Bauausführung und eine hohe Wertbeständigkeit.

# Grabenstätt

## wohnen, wo andere Urlaub machen

Nur ca. 4 km von der Autobahnabfahrt finden sie die malerische Gemeinde Grabenstätt mit seinen ca. 4.400 Einwohnern.

Der Chiemsee mit seinen vielen Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten liegt nur 1,7 km entfernt.

Den Ortskern von Grabenstätt können Sie leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Metzgerei, Bäckerei, Brothaus oder die verschiedenen Discounter finden Sie in nächster Nähe.

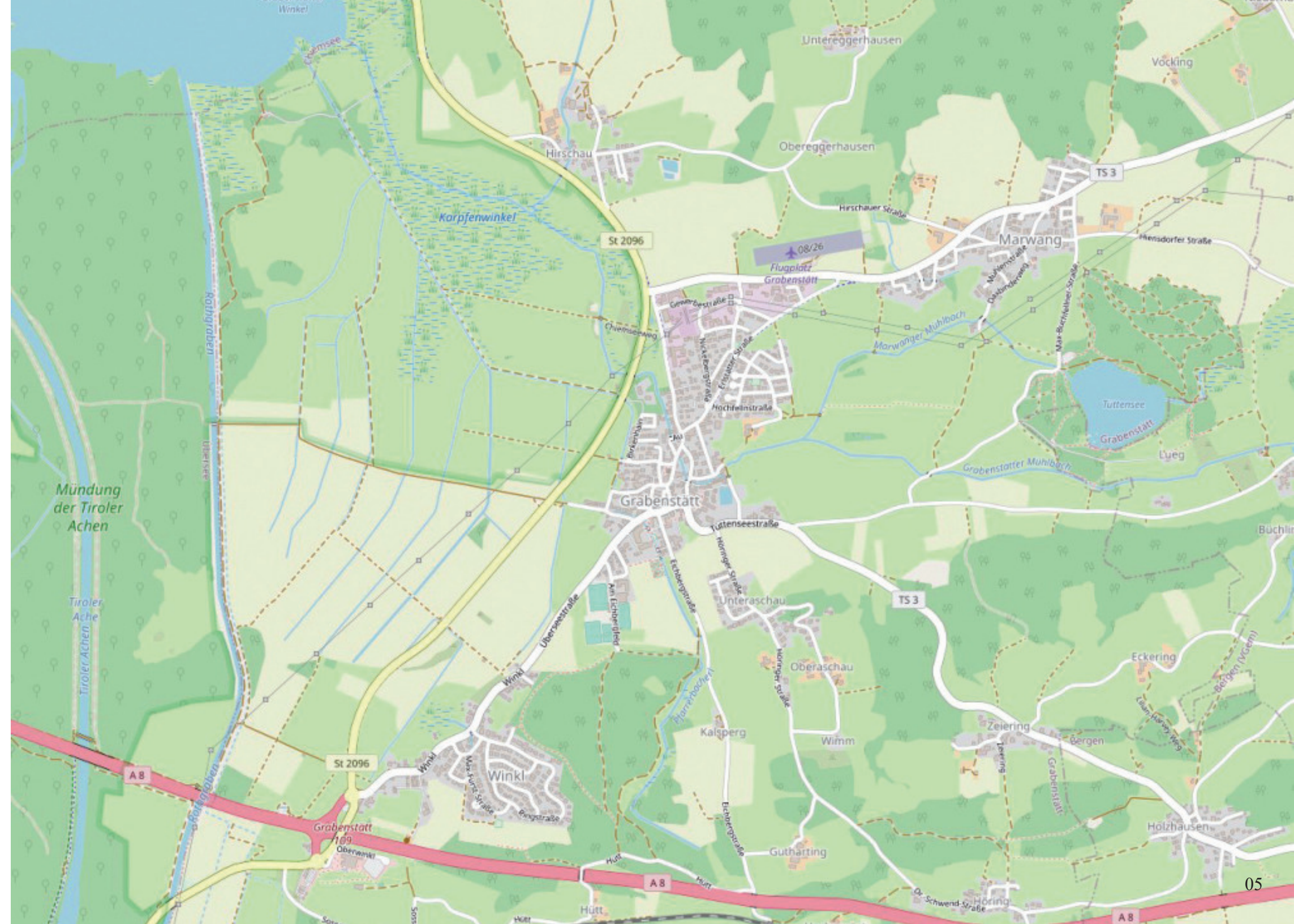
Der Chiemsee mit seinen unzähl-

gen Ortschaften und Freizeitmöglichkeiten liegt in kurzer Entfernung.

Verschiedene Restaurants, Geschäfte, Ärzte usw. finden Sie in ein paar Kilometer Entfernung.

Die Frauen- und die Herreninsel laden zu einem Besuch mit dem Chiemsee Dampfer ein. Der Chiemsee kann auf dem Rundweg von sportlichen Naturen leicht mit dem Fahrrad umrundet werden.

Die umliegenden Berge bieten die Möglichkeit zu zahlreichen, malerischen Berg- und Wandertouren.





# Schloss Grabenstätt

## Schloss - Brauerei - Rathaus

Eine Sehenswürdigkeit in Grabenstätt ist das ehemalige Schloss.

Eine große Feuersbrunst zerstörte im Jahre 1834 das Grabenstätter Schloss weitgehend. Major von Mayerhofen restaurierte den Schlossbau und ließ eine moderne Brauerei errichten.

Drei Jahre nach dem zweiten großen Brand im Jahre 1862 gelangte Baron Ludwig von Finster in den Besitz des Anwesens.

Nachfolgende Besitzer des Schlosses und der Brauerei waren die Grafen von Löwenstein-Scharffeneck und die Familie Mayer aus Wasserburg.

Nach dem Ersten Weltkrieg und

dem Niedergang der Brauerei gab es einige Besitzerwechsel, ehe 1924 Clemens Freiherr von Wrede das Anwesen erwarb.

1982 schließlich kaufte die Gemeinde Grabenstätt von der Familie von Wrede das Schloss.

Es wurde zu einem Rathaus mit Haus des Gastes umgebaut und von der Gemeindeverwaltung im Dezember 1995 bezogen.



# Der Tüttensee und seine Entstehung

**In ca. 3 km Entfernung von unserer Wohnanlage - leicht mit dem Fahrrad erreichbar - finden Sie den idyllischen Tüttensee.**

Versteckt inmitten eines Waldes, zwischen Grabenstätt und Vachendorf.

Das Seebad Tüttensee lädt Sie ein, die Ruhe und Sonne zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Sie können sich hier auch sportlich betätigen, z.B. ein Surfbrett ausleihen oder eine Runde Beachvolleyball zu spielen.

Ihr Badetuch breiten Sie entweder auf der Liegewiese oder auf einer der beiden Schwimminseln aus.

Sie finden hier auch einen kleinen Kiosk für das leibliche Wohl zwi-

schendurch oder sie können nach dem Baden eine ausgiebige Mahlzeit direkt am Ufer des Tüttensees im Restaurant mit großer Seeterasse zu sich nehmen.

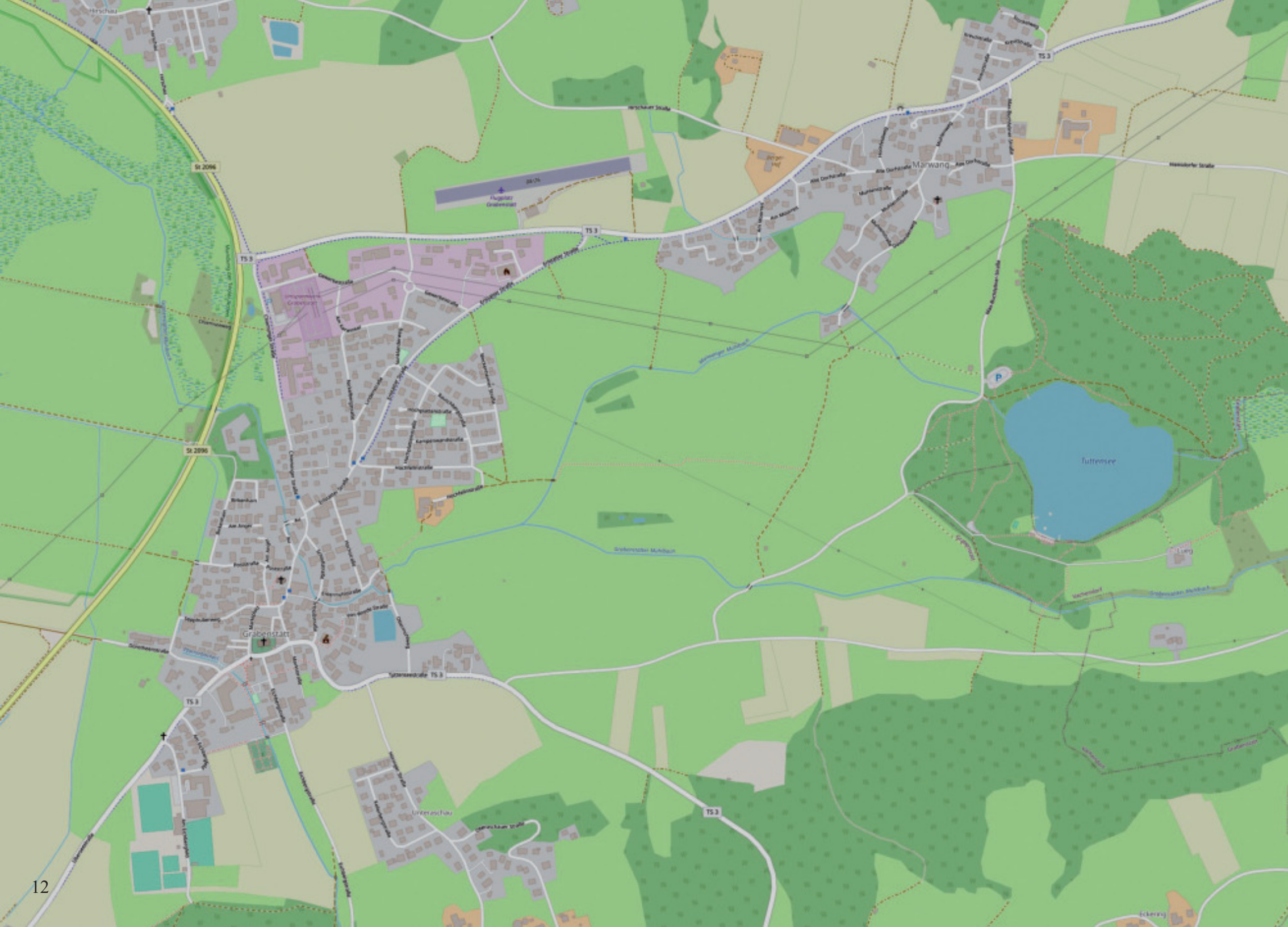
Auch kann man den See in ca. 45 Minuten umrunden. Der Wanderweg schlängelt sich durch Mischwald und Streuwiesen, wobei es hier abwechslungsreiche Flora und Fauna zu bestaunen gibt.

Die Entstehung:

Hierzu gibt es zwei Theorien. Die erste besagt, daß es sich beim Tüttensee um einen Toteissee handelt. Dieser entsteht immer dann, wenn sich ein Gletscher nach einer Eiszeit zurückzieht und Eisblöcke zurückbleiben, welche sich von der Hauptzunge des Gletschers getrennt haben.

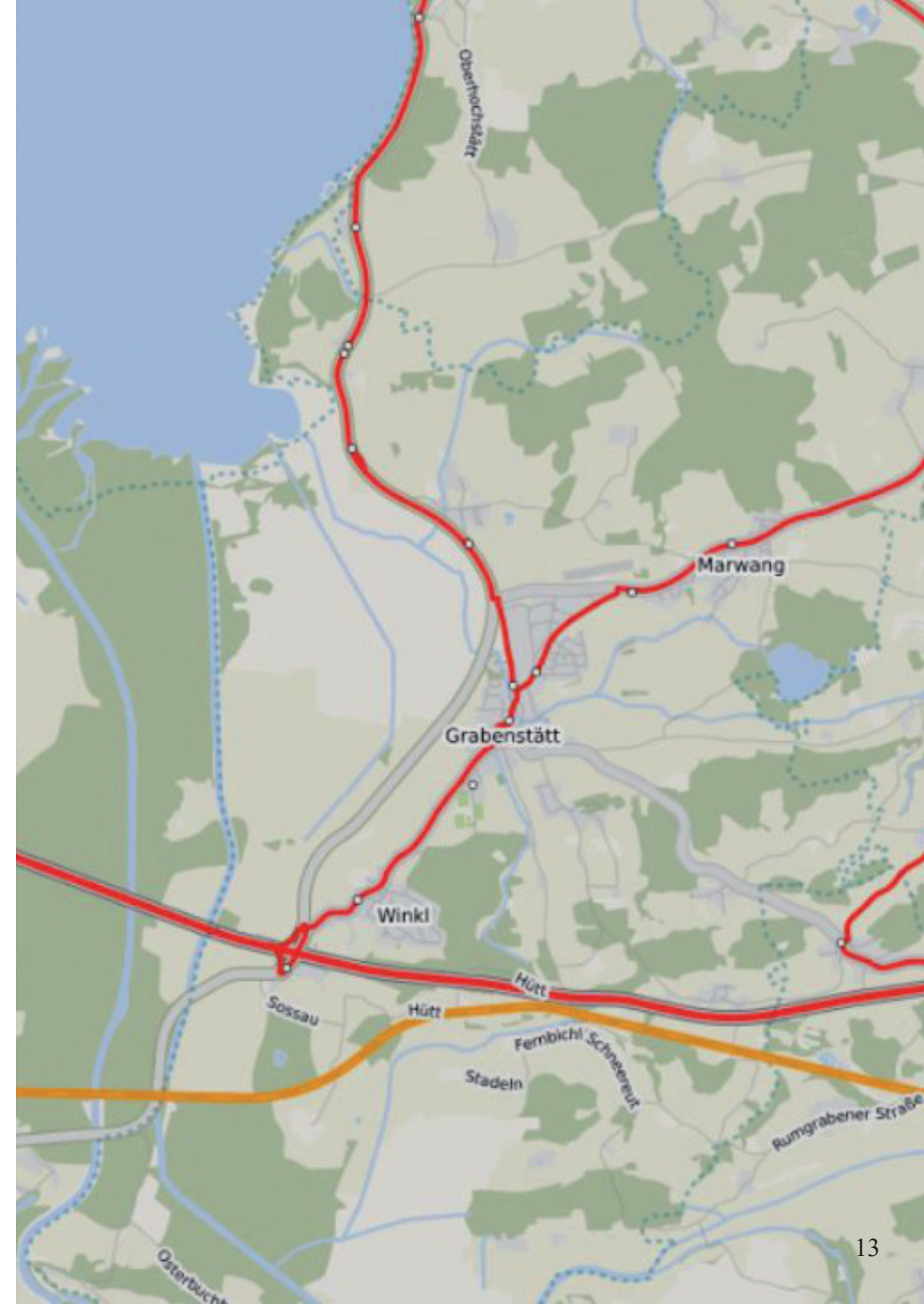
In jüngster Zeit glauben Wissenschaftler Spuren eines Meteoriteneinschlags vor über 2500 Jahren gefunden zu haben. Nach dieser Theorie wäre der Tüttensee also ein mit Wasser gefüllter Meteoritenkrater.





# Entfernungen

Abfahrt A8	ca. 4,0 km	
Hirschauerbucht/ Chiemsee	ca. 1,7 km	
Chieming	ca. 5,6 km	ca. 6 Min.
Rosenheim via A8	ca. 39,7 km	ca. 33 Min.
Traunstein	ca. 9,2 km	ca. 10 Min.
Salzburg via A8	ca. 53,5 km	ca. 45 Min.
München via A8	ca. 97,7 km	ca. 60 min







# Gastronomie, Banken, Schulen, KiGas

## GASTRONOMIE

Gasthof Grabenstätter Hof.....„Chiemseebräu“ Kymsee Whiskey.....Gasthof zur Post beim Liegl.....Traditionshaus Kraimoos  
Wirtshaus zur Hirschauer Buch.....Pizzeria Da Angelo.....Seebad Tüttensee.....Cafe Stumhofer.....Confiserie Wein & Bar am Platzl

## SCHULEN

Grundschule Grabenstätt  
Katholischer Kindergarten St. Maximilian  
Gemeindekindergarten Mäusebande

## BANKEN

Volksbank-Raiffeisen Bank  
Sparkasse  
Post

# Märkte

Maimarkt

Herbstmarkt

Bauernmarkt zur Irisblüte

Bauernmarkt zu Mariähimmelfahrt

Bauernmarkt zum Erntedank

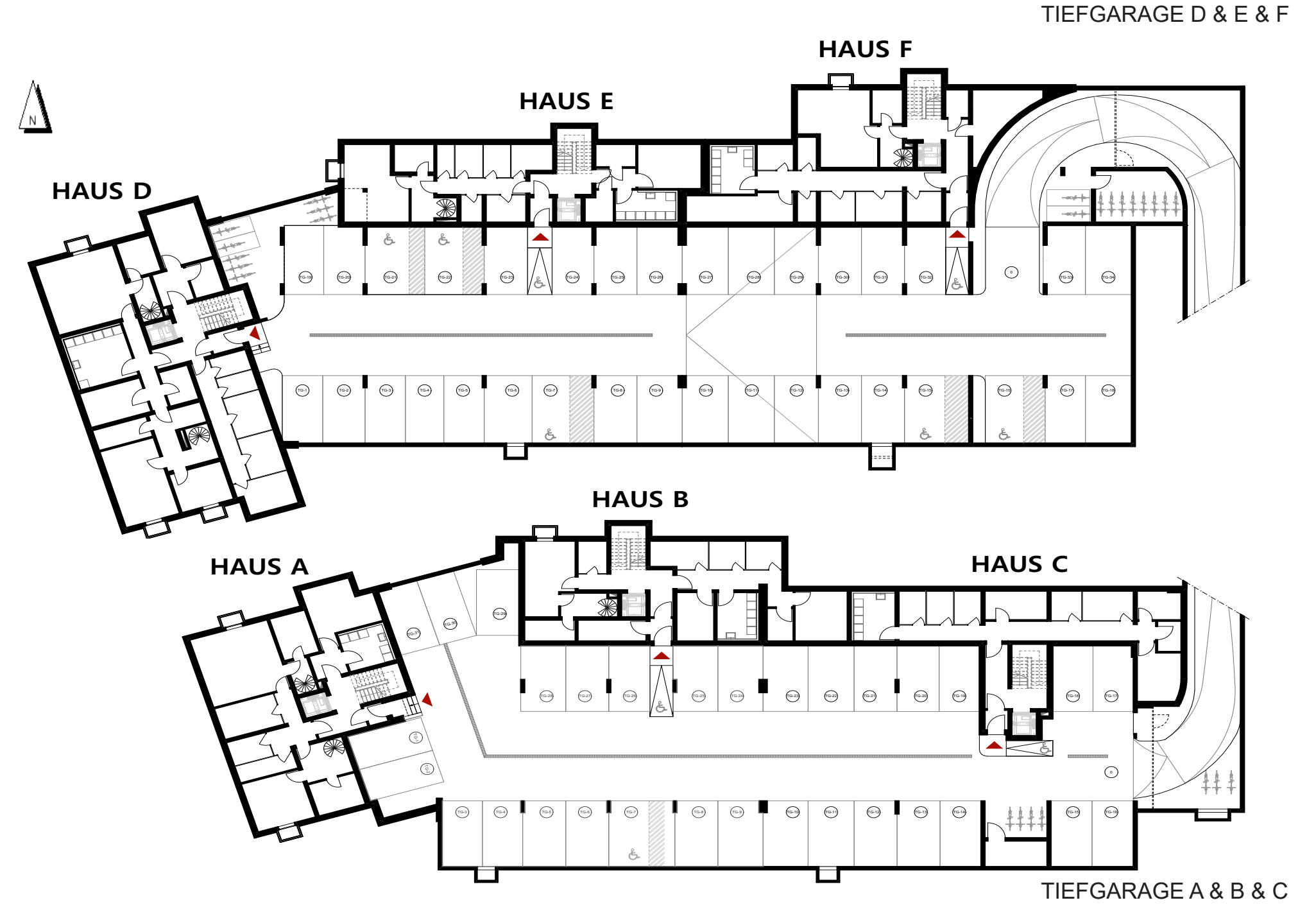


# Das Grundstück, nahe dem malerischen Chiemsee

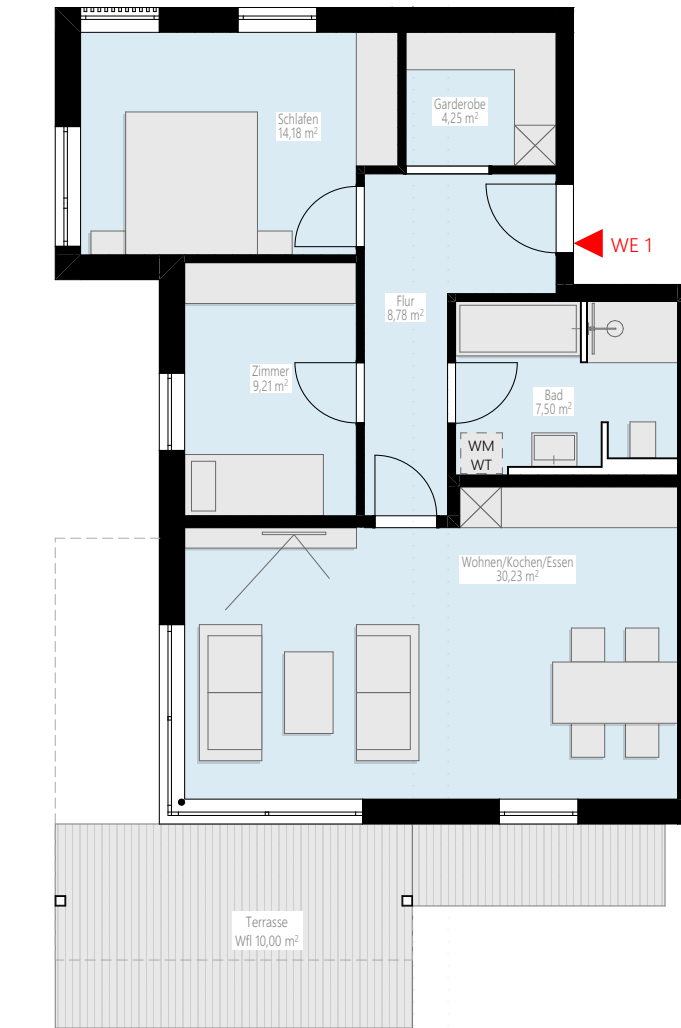
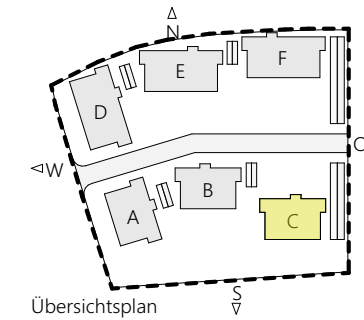
Hier entstehen sechs Mehrfamilienhäuser mit exklusiven Eigentumswohnungen in idyllischer Lage in einer der schönsten Gegenden unserer bayerischen Heimat, nahe dem malerischen Chiemsee.







# WOHNUNGEN HAUS C

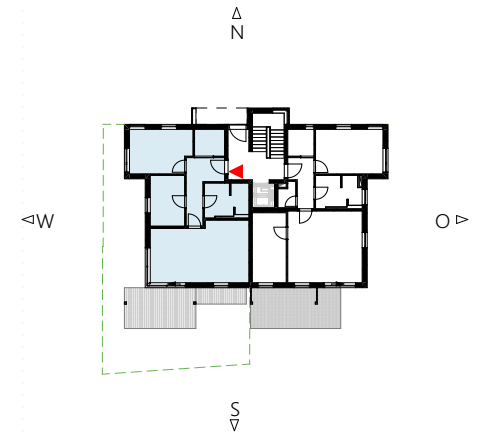


EG Grundriss

WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
 HAUS C      WOHNUNG 1      EG  
 3 Zimmer mit Terrasse + Gartenanteil



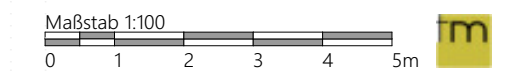
Hausansicht von Süden

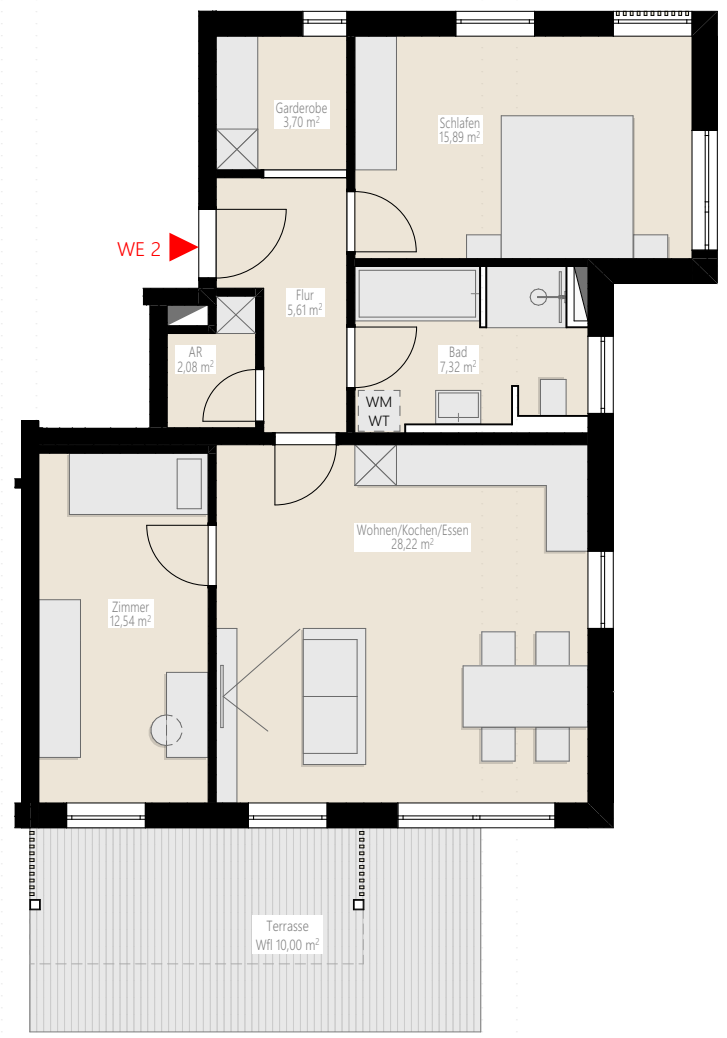
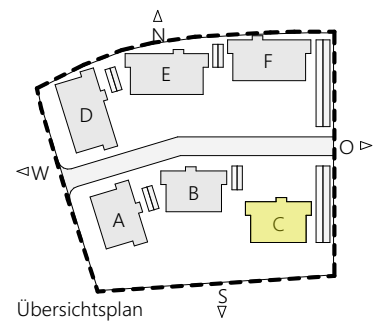


Flächenzusammenstellung:

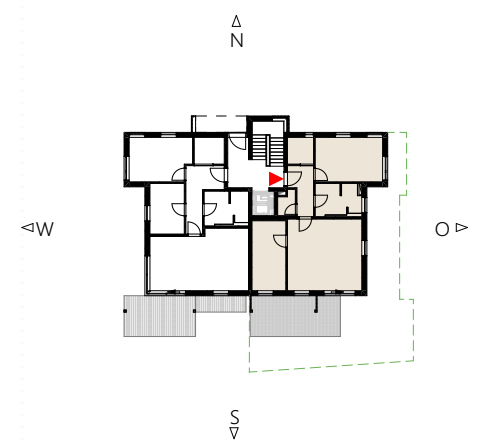
Flur	8,78 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,18 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,23 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,21 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2 (Wfl)	10,00 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche (Wfl) 84,25 m<sup>2</sup>





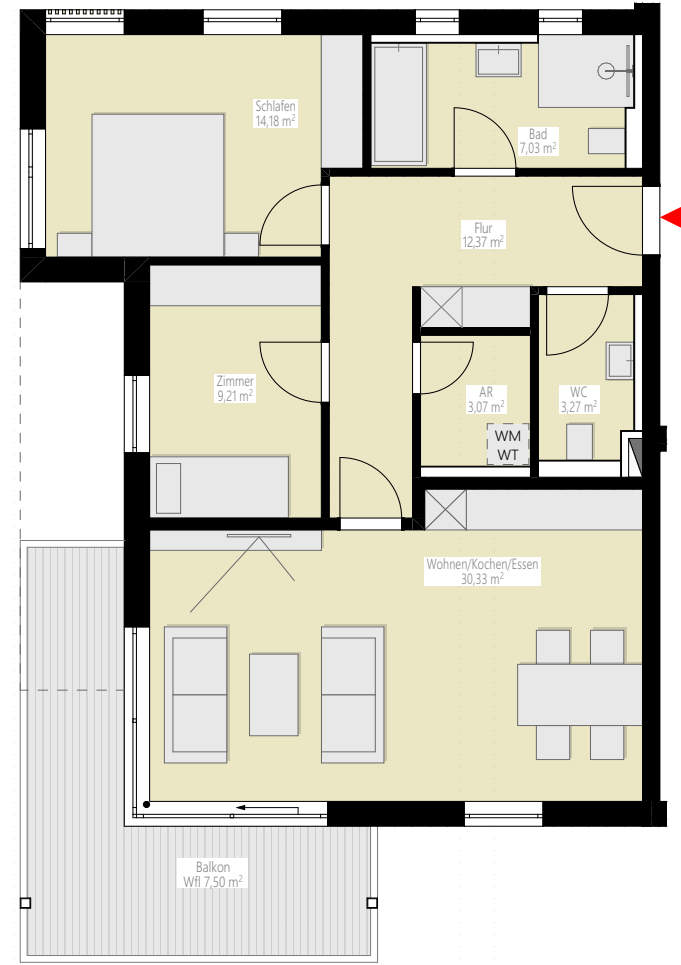
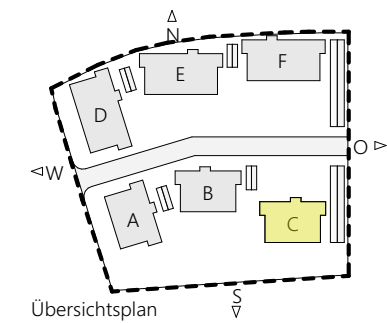
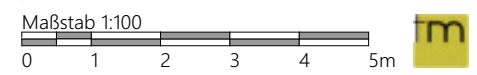
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS C WOHNUNG 2 EG  
3 Zimmer mit Terrasse + Gartenanteil



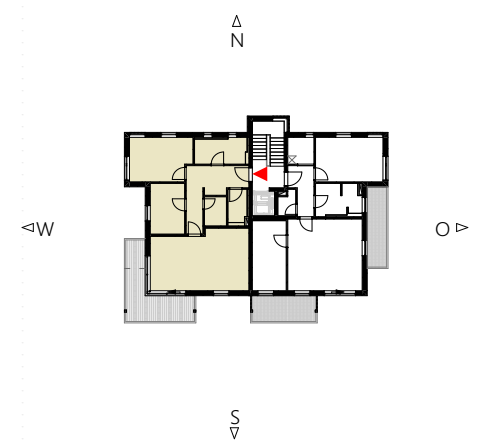
Flächenzusammenstellung:

Flur	5,61 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,89 m <sup>2</sup>
Bad	7,32 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	28,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2 (Wfl)	10,00 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche (Wfl) 85,36 m<sup>2</sup>



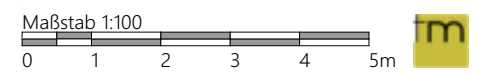
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS C WOHNUNG 3 OG  
3 Zimmer mit Balkon

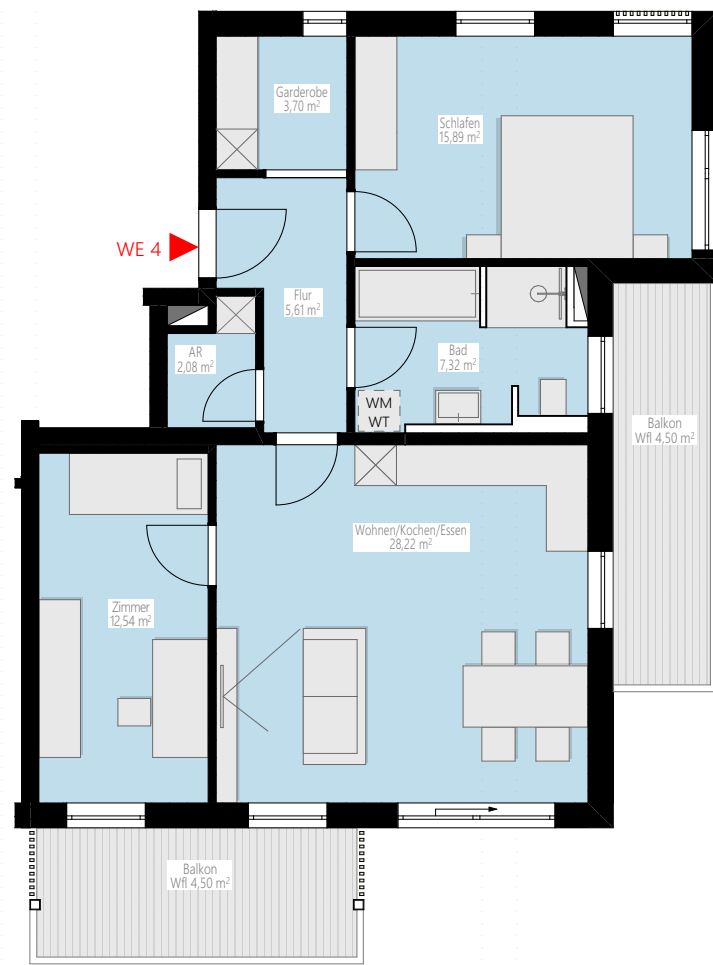
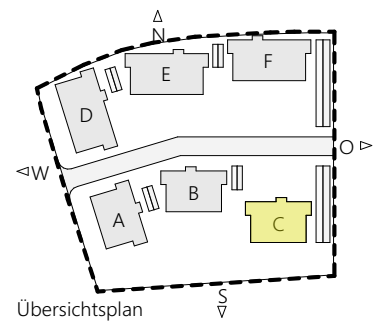


Flächenzusammenstellung:

Flur	12,37 m <sup>2</sup>
Bad	7,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,18 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,21 m <sup>2</sup>
WC	3,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,07 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 (Wfl)	7,50 m <sup>2</sup>

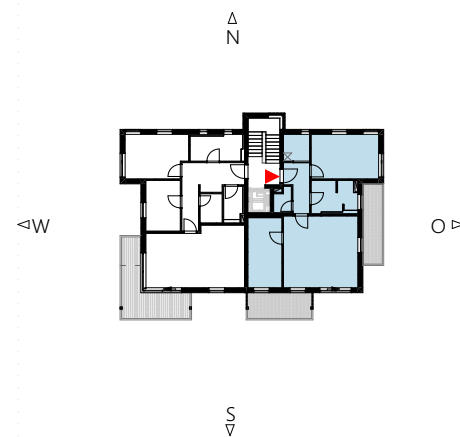
Gesamtfläche (Wfl) 86,96 m<sup>2</sup>





OG Grundriss

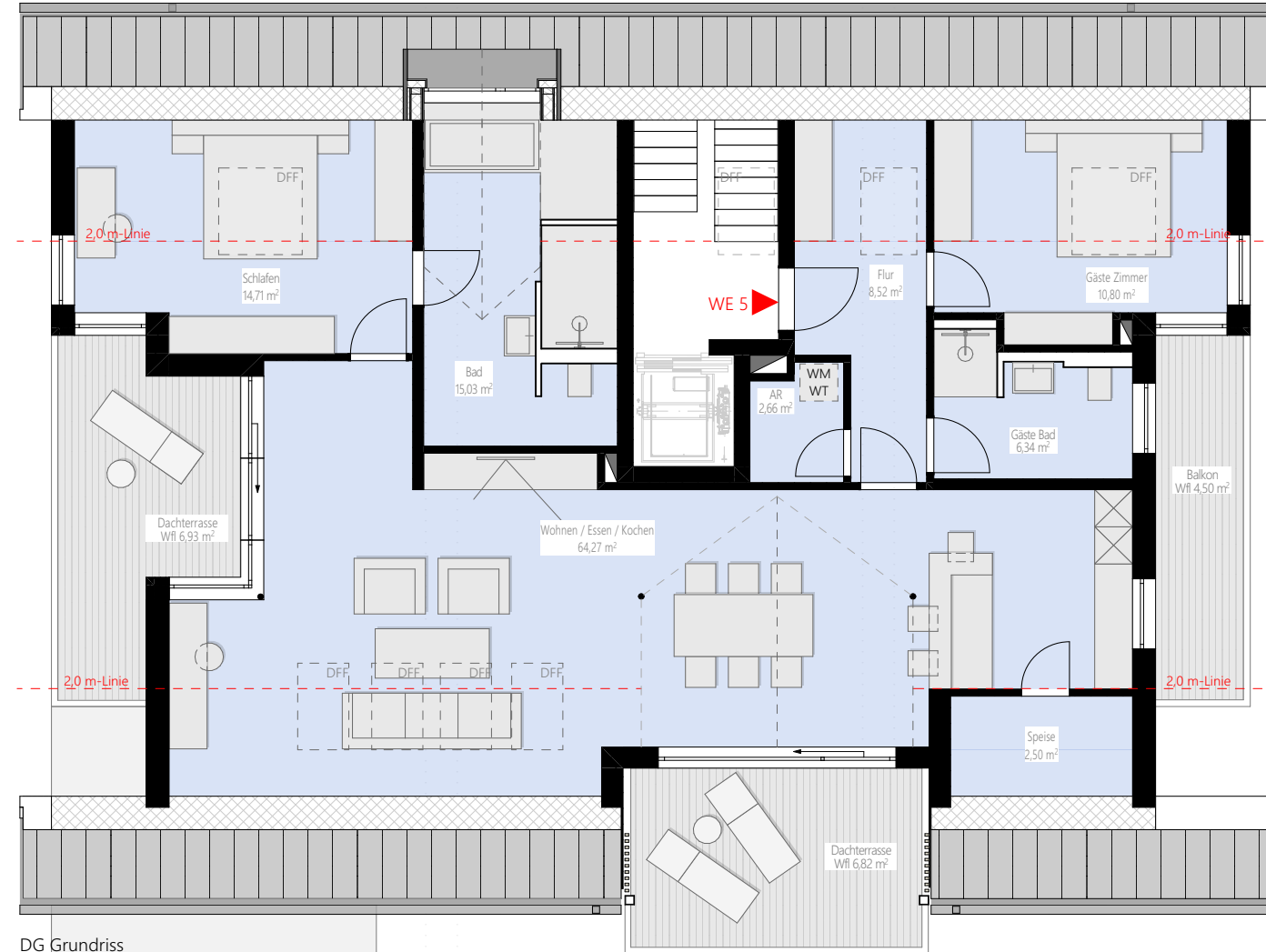
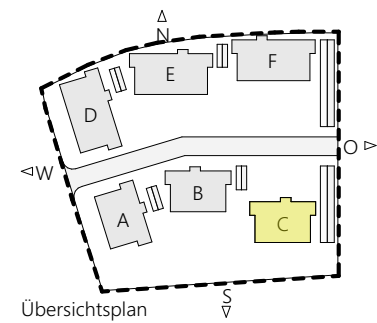
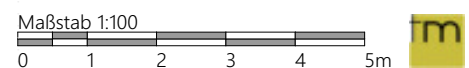
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS C WOHNUNG 4 OG  
3 Zimmer mit Balkonen



Flächenzusammenstellung:

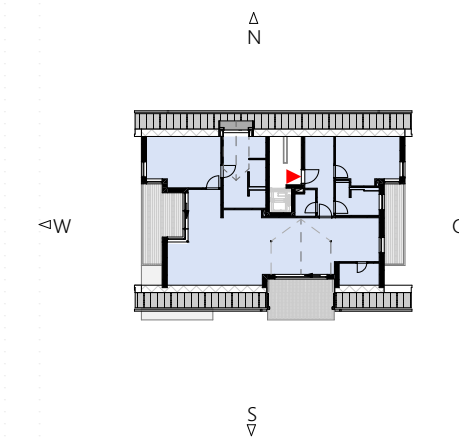
Flur	5,61 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,89 m <sup>2</sup>
Bad	7,32 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	28,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 (Wfl)	4,50 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 (Wfl)	4,50 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche (Wfl) 84,36 m<sup>2</sup>



DG Grundriss

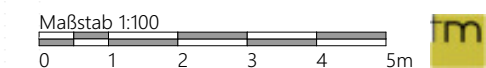
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS C WOHNUNG 5 DG  
3 Zimmer mit Balkon + Dachterrassen



Flächenzusammenstellung:

Flur	8,52 m <sup>2</sup>
Gäste Zimmer	10,80 m <sup>2</sup>
Gäste Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,66 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	64,27 m <sup>2</sup>
Speise	2,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,71 m <sup>2</sup>
Bad	15,03 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 (Wfl)	4,50 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2 (Wfl)	6,82 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2 (Wfl)	6,93 m <sup>2</sup>

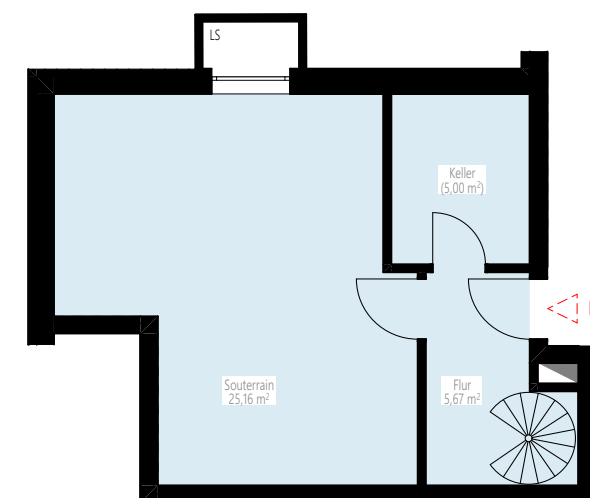
Gesamtfläche (Wfl) 143,08 m<sup>2</sup>



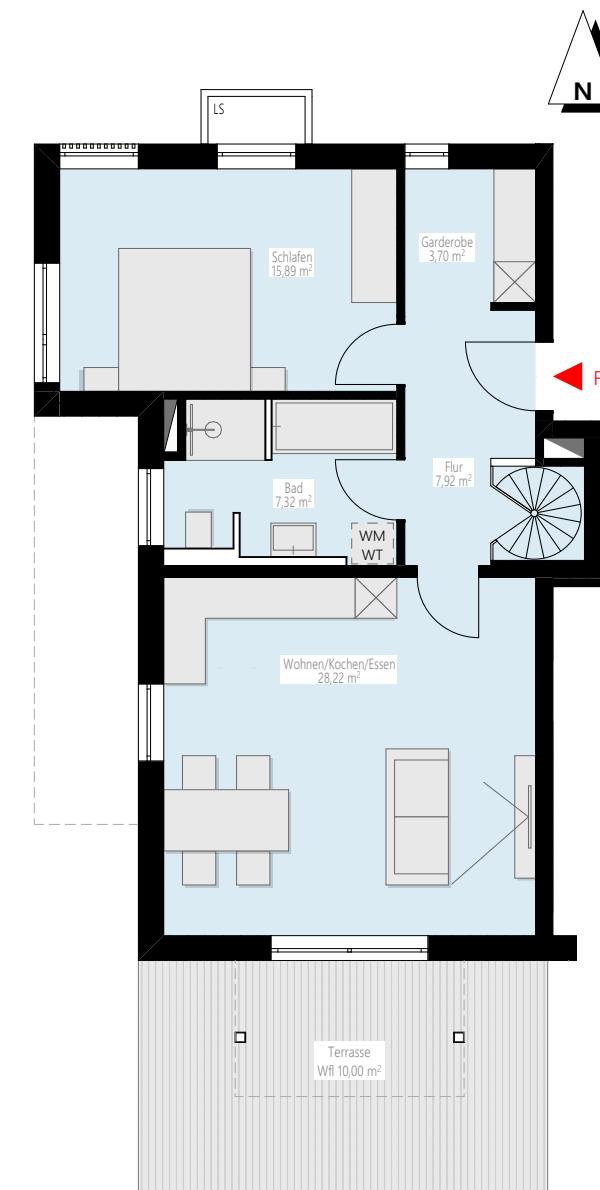




# WOHNUNGEN HAUS F

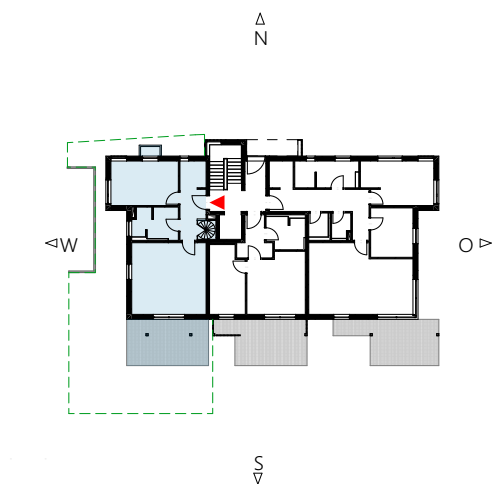


Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

**HAUS F**  
**WOHNUNG F-1** EG + UG  
 2 Zimmer mit Souterrain, Terrasse + Gartenanteil



**Erdgeschoss**

Flur + Treppenfläche	7,92 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,89 m <sup>2</sup>
Bad	7,32 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	28,22 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2 (Wfl)	10,00 m <sup>2</sup>

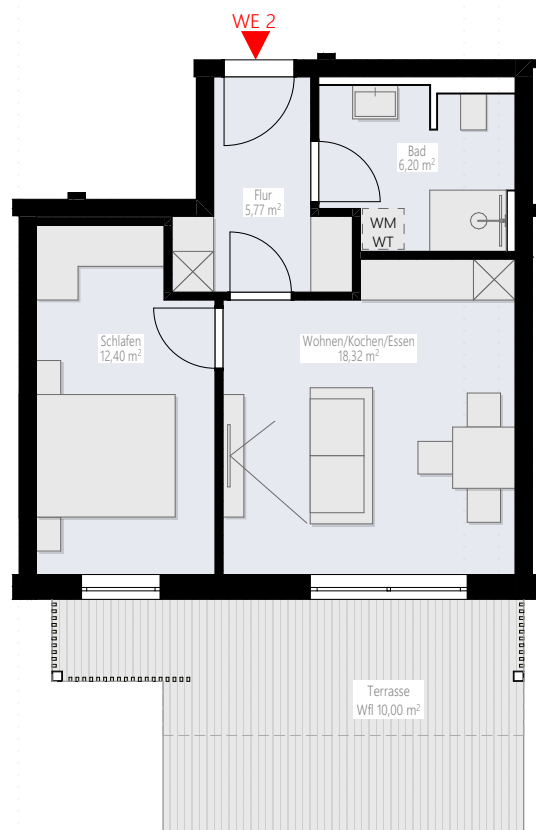
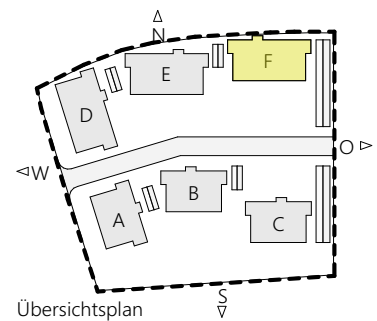
**Gesamt (Wfl) ohne Souterrain 73,05 m<sup>2</sup>**

**Untergeschoss**

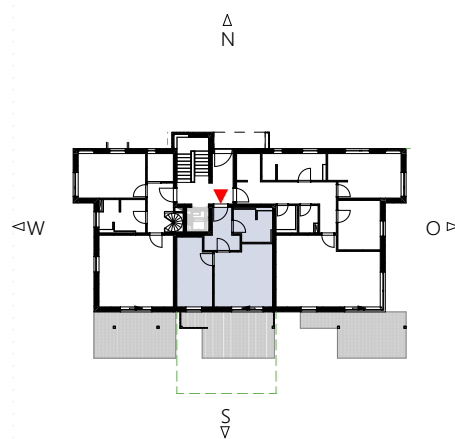
Souterrain	25,16 m <sup>2</sup>
Flur	5,67 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche inkl. Souterrain 103,88 m<sup>2</sup>**





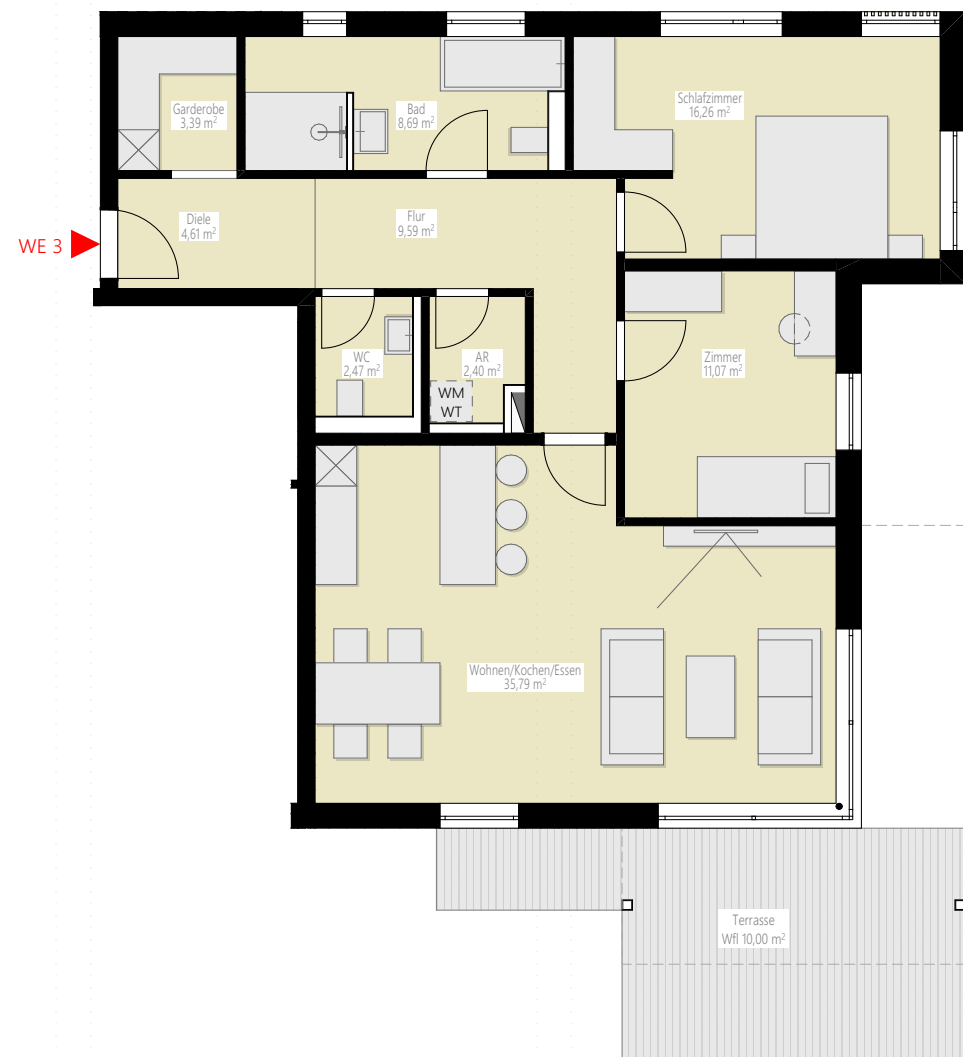
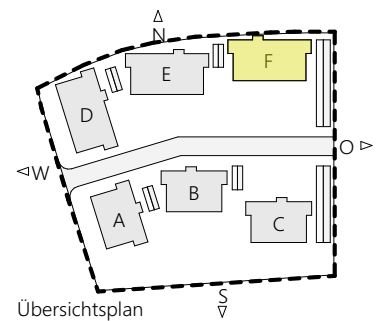
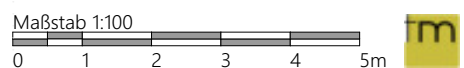
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS F WOHNUNG 2 EG  
2 Zimmer mit Terrasse + Gartenanteil



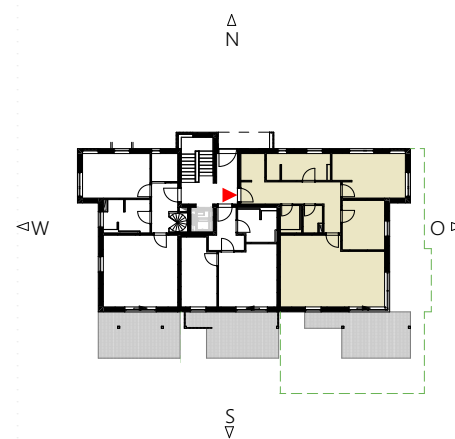
Flächenzusammenstellung:

Flur	5,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	18,32 m <sup>2</sup>
Bad	6,20 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2 (Wfl)	10,00 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche (Wfl) 52,69 m<sup>2</sup>



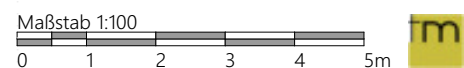
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS F WOHNUNG 3 EG  
3 Zimmer mit Terrasse + Gartenanteil

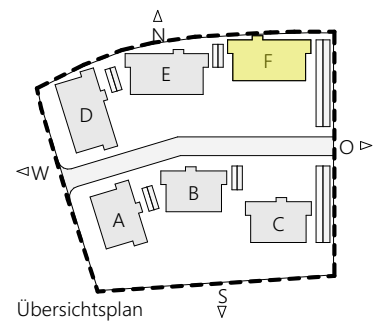


Flächenzusammenstellung ohne Souterrain:

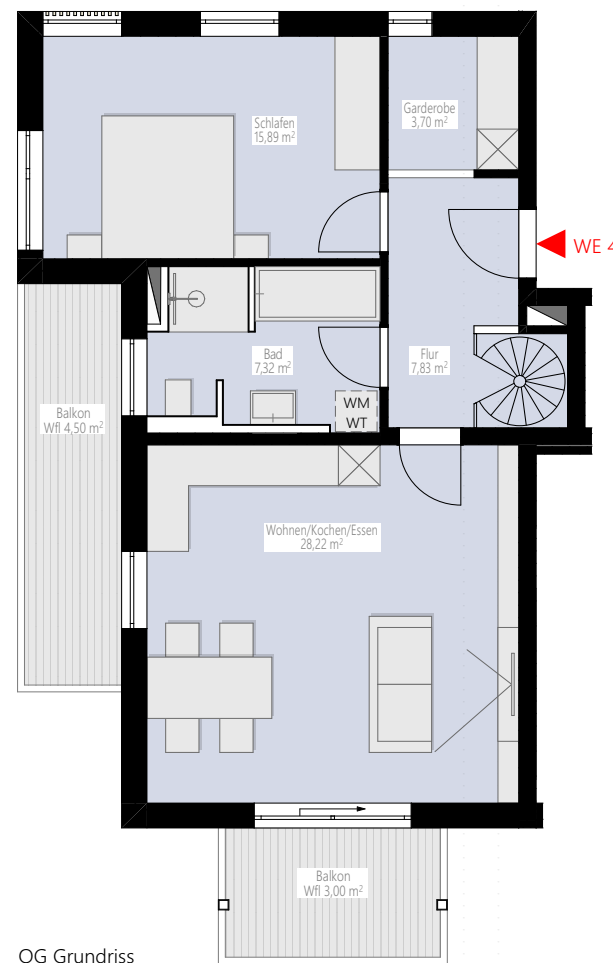
Diele	4,61 m <sup>2</sup>
Flur	9,59 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,39 m <sup>2</sup>
Bad	8,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,07 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	35,79 m <sup>2</sup>
WC	2,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,40 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2 (Wfl)	10,00 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche (Wfl) 104,27 m<sup>2</sup>

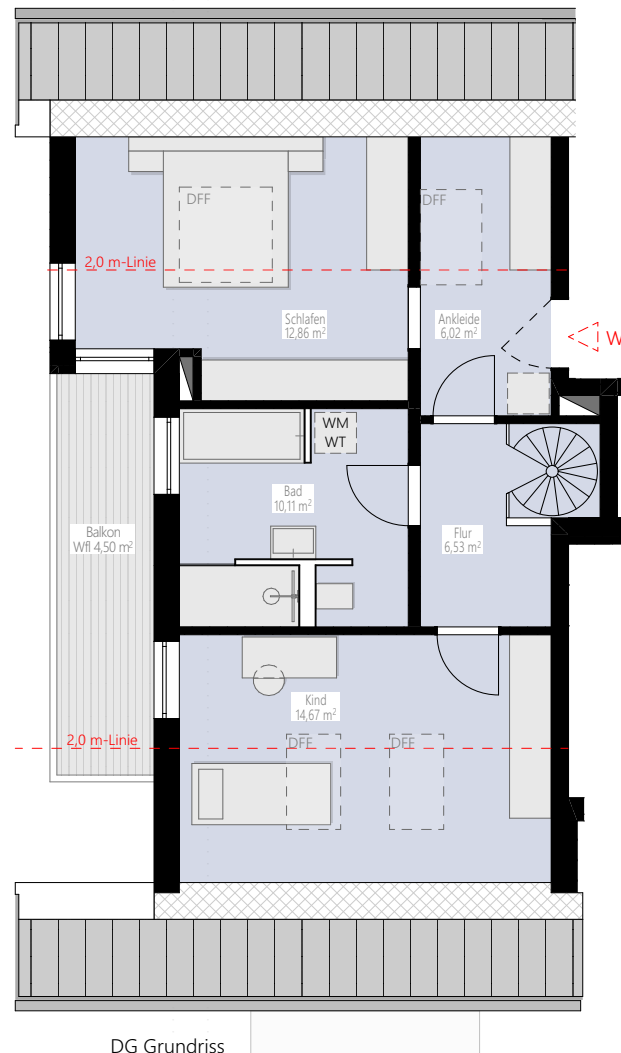




Übersichtsplan



OG Grundriss

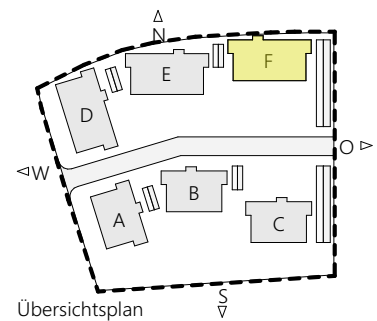
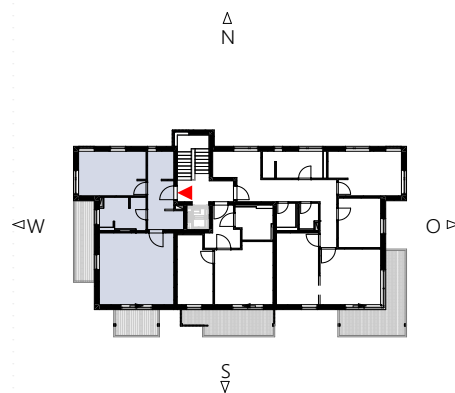


DG Grundriss

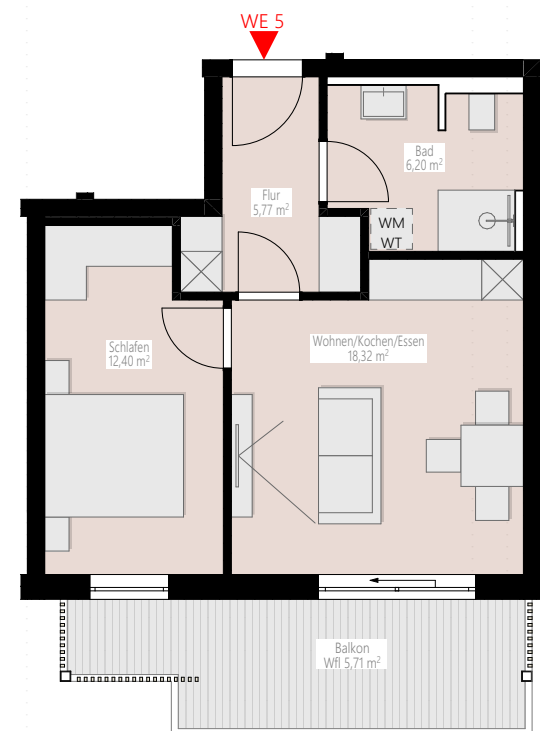
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS F WOHNUNG 4 OG+DG  
4 Zimmer mit Maisonette + Balkonen



Hausansicht von Süden

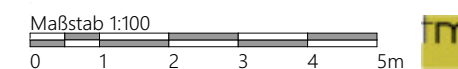
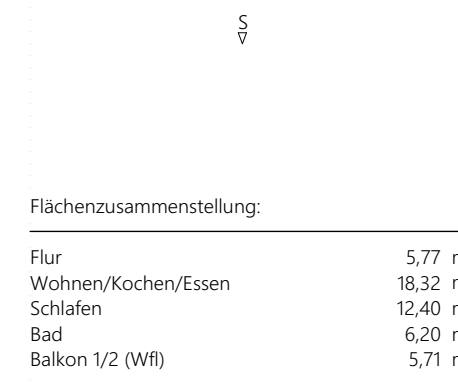
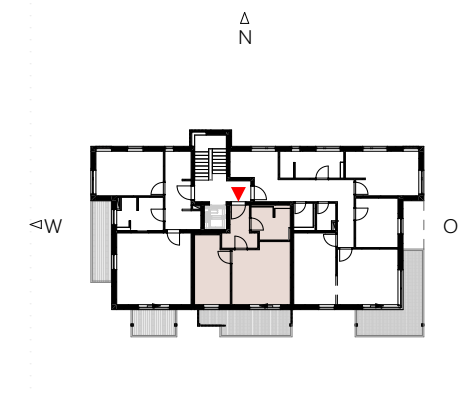


Übersichtsplan



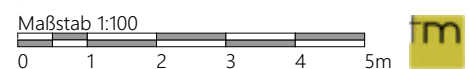
OG Grundriss

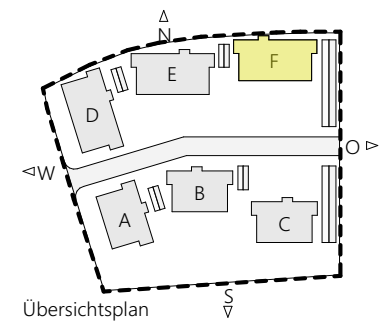
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS F WOHNUNG 5 OG  
2 Zimmer mit Balkon



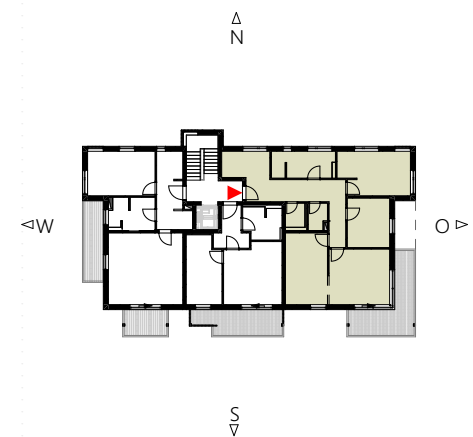
Flächenzusammenstellung:

OG	
Flur	7,83 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,89 m <sup>2</sup>
Bad	7,32 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	28,22 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 (Wfl)	3,00 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 (Wfl)	4,50 m <sup>2</sup>
<hr/>	
DG	
Flur + Treppenfläche	6,53 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,02 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,86 m <sup>2</sup>
Bad	10,11 m <sup>2</sup>
Kind	14,67 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 (Wfl)	4,50 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche (Wfl)	125,15 m <sup>2</sup>





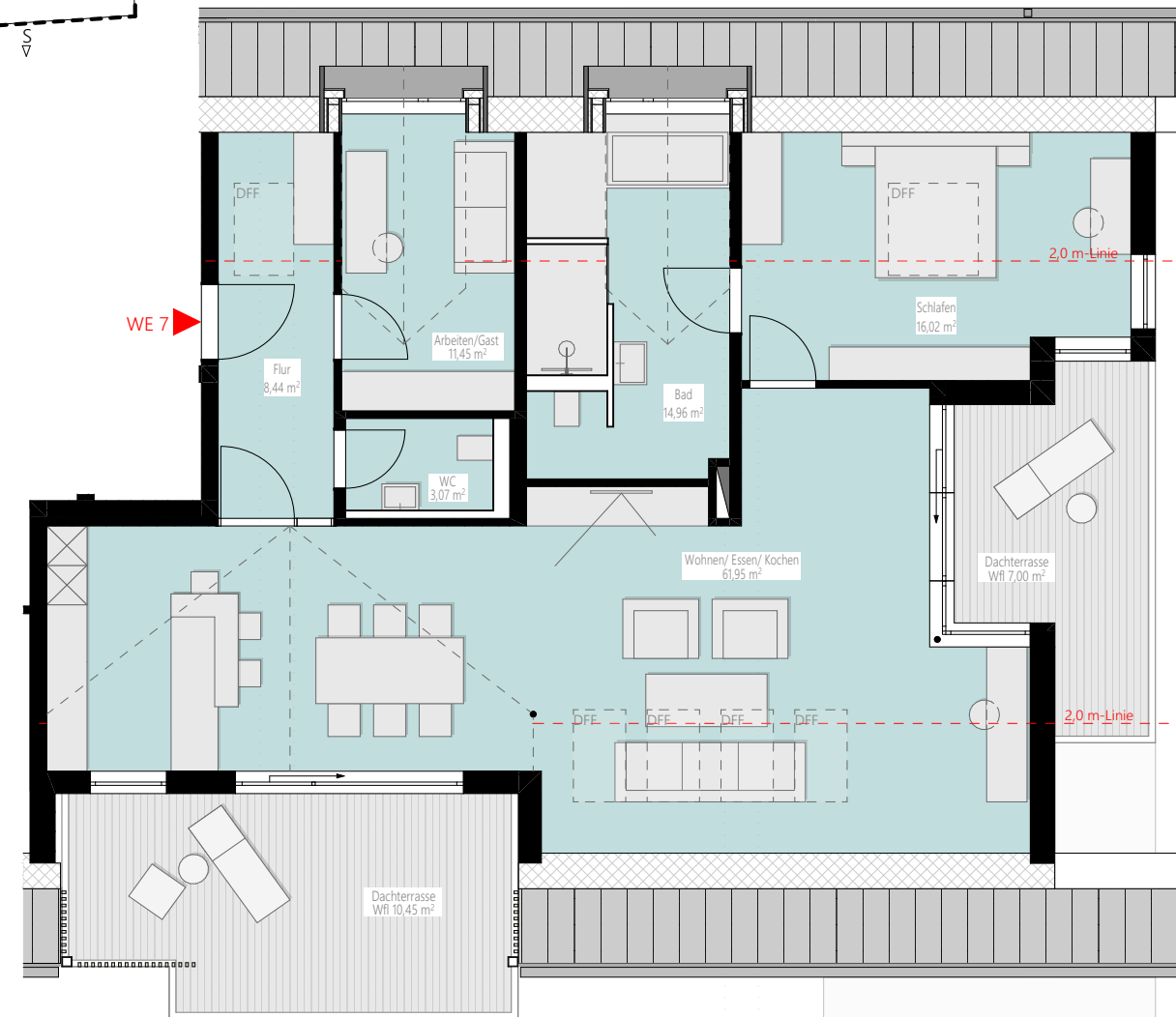
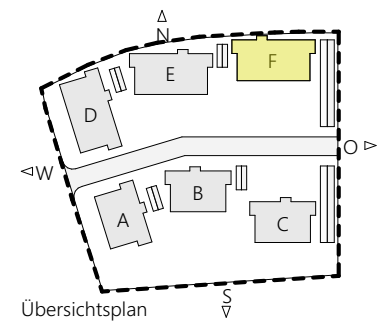
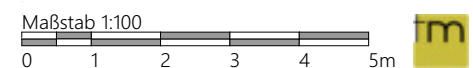
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS F WOHNUNG 6 OG  
3,5 Zimmer mit Balkon



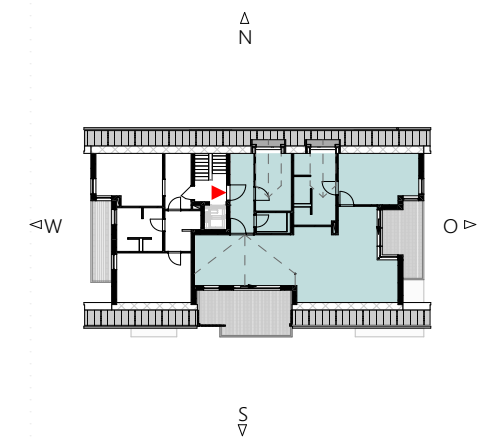
Flächenzusammenstellung:

Diele	4,61 m <sup>2</sup>
Flur	11,08 m <sup>2</sup>
Garderobe	6,95 m <sup>2</sup>
Bad	8,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,26 m <sup>2</sup>
WC	2,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,07 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	34,01 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 (Wfl)	7,50 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche (Wfl) 105,04 m<sup>2</sup>



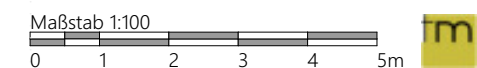
WOHNRESIDENZEN NÄHE SCHLOSS GRABENSTÄTT  
HAUS F WOHNUNG 7 DG  
3 Zimmer mit Dachterrassen



Flächenzusammenstellung:

Flur	8,44 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Gast	10,73 m <sup>2</sup>
WC	3,07 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	61,95 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,02 m <sup>2</sup>
Bad	14,96 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2 (Wfl)	10,45 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2 (Wfl)	7,00 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche (Wfl) 132,62 m<sup>2</sup>





# HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Änderungen der Bauausführung, der Planung und der Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die hierin enthaltenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar. Die Ausführung des Objektes wird detailliert in der Baubeschreibung, der Teilungserklärung und im Kaufvertrag erklärt.

Die hier abgebildeten Zeichnungen, Visualisierungen, Ansichten, Fotografien, perspektivische Darstellungen und Einrichtungsvorschläge dienen der Präsentation des Objektes, sie sind nicht verbindlich und auch nicht Vertragsbestandteil.

Der Inhalt ist urheberrechtlich geschützt. Die in unserem Bereich erstellten Informationen wurden nach bestem Wissen gestaltet und geprüft. Es wird jedoch keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereit gestellten Informationen übernommen.

Für etwaige Schäden, die beim Aufrufen und Herunterladen von Daten durch Computerviren oder der Installation oder Nutzung von Software verursacht werden, wird nicht gehaftet.

Links und Verweise: IMMOPlus GmbH ist nur für eigene Inhalte verantwortlich, die sie zur Nutzung bereitstellt. Ihre personenbezogenen Daten werden bei uns vertraulich behandelt. Ihre persönlichen Daten, die Sie uns im Rahmen einer Kontaktaufnahme zur Verfügung stellen, werden bei uns gespeichert und im Rahmen der Kontaktaufnahme verarbeitet.

Hier handelt es sich in der Regel um Ihren Namen, E-Mail-Adresse, Ihre Anschrift, Telefonnummer oder Faxnummer. Wir nutzen Ihre Daten, um Ihnen attraktive Angebote zusenden zu können. Wir nutzen Ihre Daten für eigene Zwecke, geben diese jedoch nicht an Dritte weiter. Der Nutzung Ihrer persönlichen Daten können Sie jederzeit durch schriftliche Mitteilung an uns oder per Mail an uns widersprechen. Nach Erhalt Ihres Widerrufs werden wir die weitere Zusendung von Informationen umgehend einstellen.

Ausstattungsbilder sind nur Beispielbilder und kein Leistungsumfang.

## ARCHITEKTUR UND VISUALISIERUNG

Dipl. Ing. (FH) Thorsten Meyer, Innenarchitekt, BDIA BYAK  
[www.ia-meyer.de](http://www.ia-meyer.de)



## EXPOSÉGESTALTUNG

StyleProject, Claudia Crispino, [www.styleproject.de](http://www.styleproject.de)

## BILDNACHWEISE

ImmoPlus, Unsplash: John Apps, Markus Spiske, Nadia Valko,  
Pedro Miranda, Piero Nigro, SecretTravel Guide, Steven Ungermann,  
Gemeinde Grabenstätt



**IMMOPlus** GmbH  
Grubholzerstrasse 7  
83059 Kolbermoor

Telefon: 08031 - 8092147

Email: [info@immoplus.de](mailto:info@immoplus.de)

[www.immoplus.biz](http://www.immoplus.biz)