



**Denkmalgeschützte Villa auf ca. 5000 qm großem  
Grundstück unterhalb der Stadtmauer  
Östlicher Stadtgraben 2 - 86956 Schongau**

## WICHTIGES AUF EINEN BLICK



**IMMOBILIENART**  
Villa



**KAUFPREIS**  
1.095.000,00 €



**WOHNFLÄCHE**  
ca. 185 m<sup>2</sup>



**ZIMMER**  
6



**BAUJAHR**  
1911



**KENNUNG**  
1252

Grundstücksfläche	ca. 5008 m <sup>2</sup>
Einbauküche vorhanden	Ja
Bodenbelag	Fliesen, Teppichboden, Dielen
Ausstattung Bad	Dusche, Badewanne
Stellplatztyp	Garage
Garagenanzahl	2
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Denkmalschutzobjekt	Ja
Balkon vorhanden	Ja
Terrasse vorhanden	Ja
Provision Käufer inkl. MWST	3,57 %
Kaufpreis	1.095.000,00 €

## GALERIE

---



**Außenansicht Nordwestseite**



**Wintergarten Nordseite**



**Terrasse Südseite**



**Balkon Bild 1**



**Balkon Bild 2**



**Balkon Bild 3**



**Uhr**



**Fußweg in die Stadt**



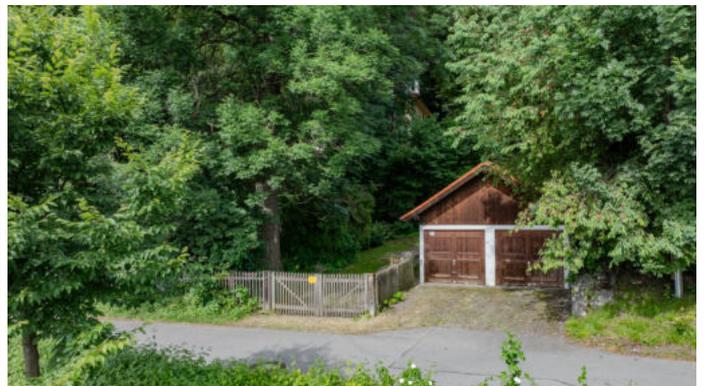
**Salettl**



**Schuppen**



**Holzlege und Garagen**



**Garagen Bild 1**



**Garagen Bild 2**



**Drohne Schongau:Alpenvorland**



**Drohne Altstadt Schongau**



**Drohne**



**Drohne**



**Drohne**



**Drohne**



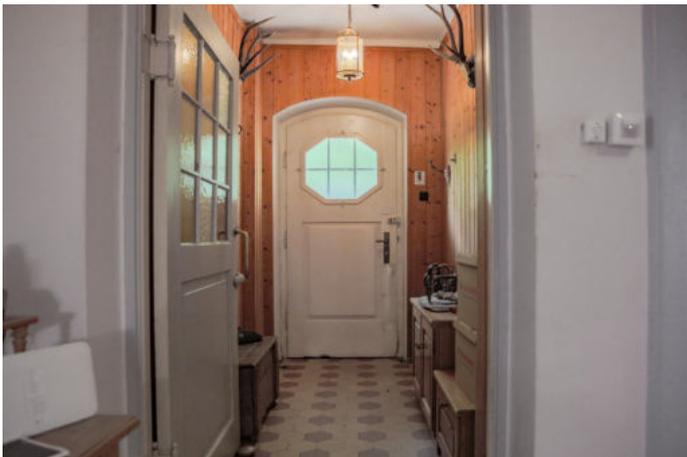
**Drohne**



**Drohne**



**Drohne**



**Eingangsbereich Erdgeschoss**



**Flur Erdgeschoss Bild 1**



**Flur Erdgeschoss Bild 2**



**Erdgeschoss weiteres Zimmer**



**Erdgeschoss weiteres Zimmer mit Zugang zum Wintergarten**



**Erdgeschoss Wintergarten von innen**



**Küche Erdgeschoss**



**Wohnzimmer Erdgeschoss mit Erker Bild 1**



**Wohnzimmer Erdgeschoss Bild 2**



**Badezimmer Erdgeschoss Bild 1**



**Badezimmer Erdgeschoss Bild 2**



**Treppenaufgang zum Obergeschoss**



**Flur Obergeschoss Bild 1**



**Flur Obergeschoss Bild 2**



**Schlafzimmer Obergeschoss Bild 1 mit Zugang zum Balkon**



**Schlafzimmer Obergeschoss Bild 2 mit Zugang zum Balkon**



**Obergeschoss weiteres Zimmer Bild 1**



**Obergeschoss weiteres Zimmer Bild 2**



**Wohnzimmer Obergeschoss**



**Küche Obergeschoss Bild 1**



**Küche Obergeschoss Bild 2**



**Badezimmer Obergeschoss Bild 1**



**Badezimmer Obergeschoss Bild 2**



**Treppenaufgang zum Dachgeschoss**



**Dachgeschoss 1**



**Dachgeschoss 2**



**Kellergeschoss bewohnbar Bild 1**



**Kellergeschoss bewohnbar Bild 2**



**Badezimmer Kellergeschoss**



**Kellergeschoss Bild 1**



**Kellergeschoss Bild 2**



**Ölheizung Buderus**

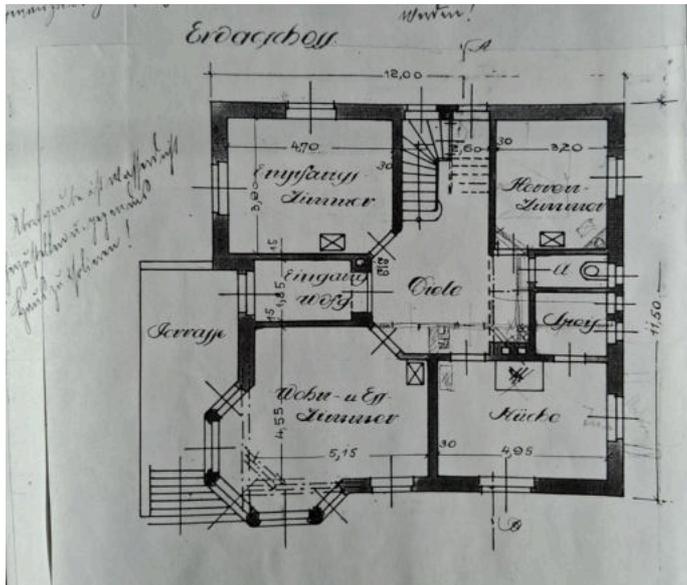


**Verteilerkasten**

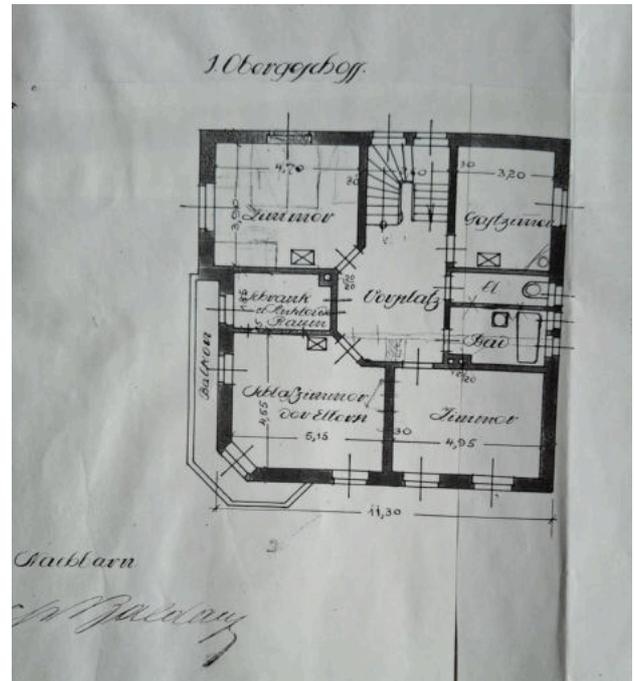


**Interessiert?**

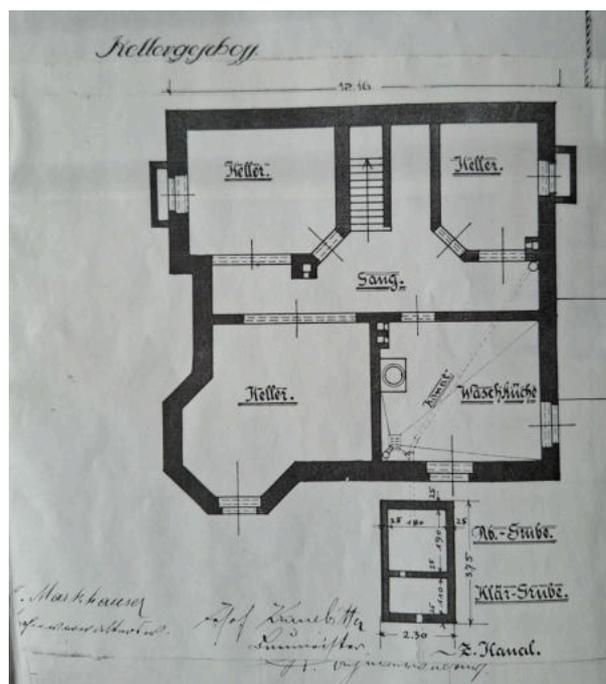
# GRUNDRISSE



**Bemaßter Grundriss EG**



**Bemaßter Grundriss OG**



**Grundriss KG**

## ÜBER DIE IMMOBILIE

---

Diese exklusiv von Gerle & Piehler angebotene, außergewöhnliche und denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1911 liegt in traumhafter, ruhiger Lage direkt unterhalb der historischen Stadtmauer. Sie ist eingebettet in ein ca. 5.000 m<sup>2</sup> großes Parkgrundstück mit altem, gewachsenem Baumbestand.

Mit rund 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses architektonische Schmuckstück eine eindrucksvolle Kombination aus historischem Flair, stilvoller Substanz und großzügigen Raumstrukturen. Hervorzuheben sind auch das charmante Salettl, sowie ein vielseitig nutzbares Nebengebäude auf dem Grundstück – beides ebenfalls denkmalgeschützt. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Doppelgarage, die 1990 erbaut wurde und ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet.

Die Immobilie ist voll unterkellert, mit teilweise wohnlich nutzbaren Flächen, die zusätzlichen Gestaltungsspielraum bieten. Die Ölheizung aus dem Jahr 2012 sorgt für Wohn-

komfort, ohne den Charakter des Hauses zu beeinträchtigen.

Diese denkmalgeschützte Villa ist nicht nur ein Wohnraum, sondern auch ein Stück Geschichte, das durch seine architektonischen Merkmale und die umgebende Natur besticht. Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien, die Wert auf Qualität und Tradition legen. Bitte beachten Sie im Exposé unter dem Reiter Dokumente die detaillierten Ausführungen zur Historie des Gebäudes.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre schriftliche Anfrage. Sie erhalten daraufhin das Exposé sofort und per automatischem Versand. Dort stellen wir Ihnen weitere Fotos, ein Video- und Drohnenaufnahmen und zusätzliche Unterlagen zum Haus zur Verfügung.

## ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

Nicht benötigt

Baujahr

1911

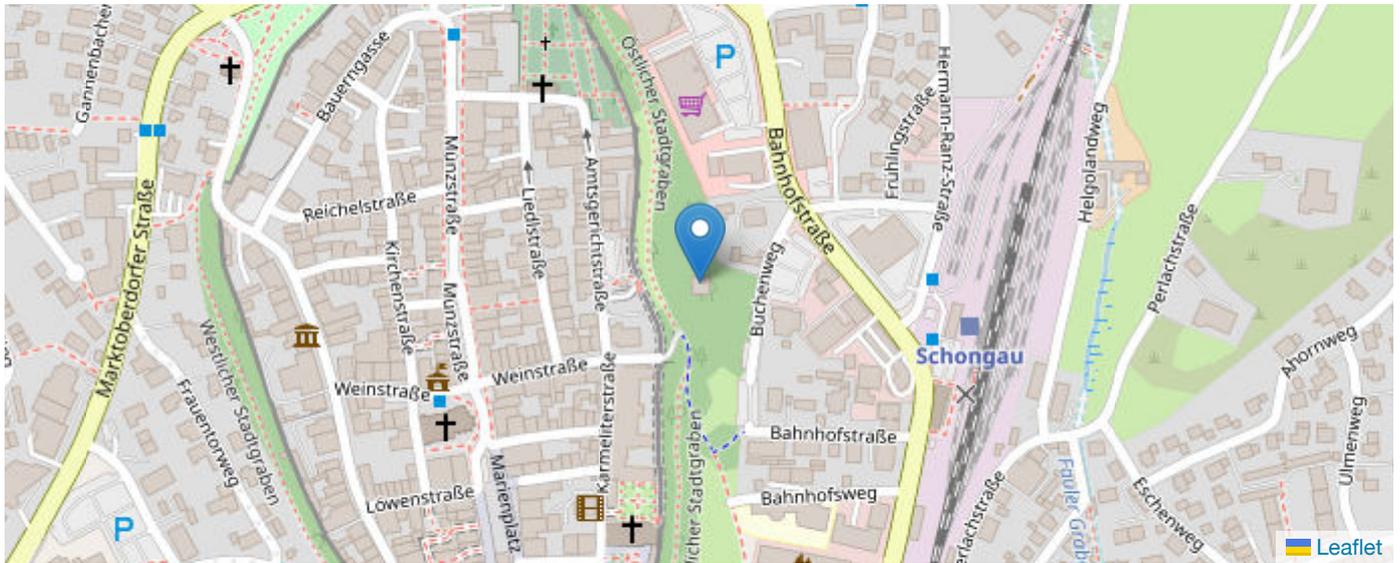
## UMFELD DER IMMOBILIE

---

Die denkmalgeschützte Villa befindet sich fußläufig zu der wunderschönen Altstadt von Schongau. Die Altstadt liegt auf dem ehemaligen Umlaufberg des Lechs. Mit ihrer erhöhten Lage, ihrer Geschlossenheit, der Vielzahl historischer Gebäude sowie der beeindruckenden Stadtmauer, verkörpert sie beinahe den Idealtyp der mittelalterlichen Bergstadt. Wohnen in Schongau steht unter dem Motto "Leben, wo andere Urlaub machen". Die Geschäfte des tägli-

chen Bedarfs erreichen Sie ebenfalls innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß. Der Bahnhof und eine Bushaltestelle sind auch fußläufig zu erreichen. Von dort aus fahren Sie mit dem Zug in ca. 90 Minuten in die Landeshauptstadt München. Die Kreisstadt Weilheim erreichen Sie mit dem Zug in ca. 30 Minuten. Um in die Stadt Landsberg zu gelangen, benötigen Sie ca. 25 Minuten mit dem Auto.

## KARTE



## DOKUMENTE



Grundbuchauszug Schongau geschwärzt  
PDF



Auszug aus dem "Welf"  
PDF



Flurkarte Schongau  
PDF



Beurteilung Denkmaleigenschaft  
PDF



SOG\_1910-285\_001\_Dok  
PDF



Antwort Landesamt für Denkmalschutz  
PDF

## IHR ANSPRECHPARTNER

---



**Armin Piehler**

📱 +49 1515 6183881

✉ armin.piehler@gerle-piehler.de