

A white diagonal line runs from the bottom left towards the top right, crossing the page.

**xenia
hírmer**
IMMOBILIEN



In den Bergen daheim

Berge kennen keine Grenzen - das ist auch unser Motto:

Wir sind grenzüberschreitend für Sie unterwegs!

- **Dein neues Zuhause**
- **Dein neues Investment**
- **Deine neue Freiheit**

Echtes Immobilien Know-How gibt es jetzt
auf beiden Seiten der Zugspitze!

Xenia & Martin Hirmer

www.xenia-hirmer.com

3



Video



Unsere Stärken

Warum wir?

- Familienunternehmen mit zwei Standorten
- Innovativ, dynamisch, ehrgeizig, erfahren
- Unser Beruf ist unsere Berufung
- Langjährige und fundierte Marktkenntnis in Deutschland und Österreich
- Projektentwicklung und Baufachwissen
- Durchdachtes Print- und Social-Media-Marketing
- Exklusive Werbefilme und Immobilienfotos
- Hauseigene Drohne für spektakuläre Aufnahmen
- Homestaging und Digitalstaging - mit Liebe zum Detail
- Starkes und kompetentes Backoffice
- Marktgerechte, kostenlose Immobilienbewertung

Grenzüberschreitendes Netzwerk

- Notare, Steuerberater, Fachanwälte
- Architekten und Innenausstatter
- Dolmetscher und Übersetzer
- Ortsansässige Handwerker
- Energieberater, Vermesser, Gutachter
- Fotografen und Visualisierer
- Finanzierungsberater und Versicherungsmakler
- Hausmeister- und Gartenservice



📍 Kirchplatz 21a
Ehrwald, AT

☎ +43 5673 209 25

xenia
hírmer
IMMOBILIEN



📍 Fürstenstr. 3
Garmisch-Partenkirchen, DE

☎ +49 8821 603560

Neues Office

Besuchen Sie unsere Standorte in Ehrwald und in Garmisch-Partenkirchen, nahe der Garmischer Fußgängerzone - hinter der Buchhandlung Adam. Wir freuen uns, Sie ab sofort auch in unserem neuen **Genuss Chalet** verköstigen zu können. Immobilien, Wein und Delikatessen unter einem Dach.
Immobilien neu gedacht.



Genuss Chalet

Weine, Pinsen und Delikatessen - Grenzüberschreitender Genuss

Der Firmenname **Xenia Hirmer Immobilien** steht für exklusive und innovative Vermarktung von Immobilien auf beiden Seiten der Zugspitze.

Schon immer war es uns wichtig ein Vorreiter in Sachen Qualität und Service zu sein, weshalb wir uns Gedanken gemacht haben, wie wir diese Grundbausteine über das Tagesgeschäft hinaus weiterentwickeln können.

Nun ist endlich ein weiterer großer Meilenstein vollendet. Nach vielen Monaten der Planung, schlaflosen Nächten während der Umsetzung, Höhen und Tiefen, haben wir es endlich geschafft! Entstanden ist neben unserem exklusiv ausgebautem Immobilien-Office auch unser **Genuss Chalet**. Mit der Fertigstellung dieses Projektes haben wir uns einen weiteren Lebensraum erfüllen dürfen und sind stolz darauf, Ihnen diesen präsentieren zu können.

Genießen Sie ausgewählte Weine, feine Drinks, leckere Ski-Bredl, köstliche Pinsen in einem typisch-gemütlichen Chalet-Ambiente.



Genuss Chalet

Webseite



Instagram



YouTube



Google





Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

ca. 423 m²

ca. 170 m²

4

2

Ehrwald, AT

3-041 Objekt ID

EFH, BJ 2011

Energieausweis: HWB = 76,6 kWh/m²a / fGEE = 0,82

Kaufpreis 963.000 €

Kaiserschmarrn

Am Tellerrand der Zugspitze

Kaiserschmarrn als süße Nachspeise - den Klassiker mag jeder! Genau so ist es auch bei dieser Immobilie. Dieses Haus könnte ein wahrer Traum für alle sein, die Holzbauten und eine natürlichere Lebensweise lieben. Aus heimischer Lärche ist hier Ihr Traum-Holzhaus nahe der Ehrwalder Alm gebaut. Es ist eine fantastische Wahl als gemütlicher Hauptwohnsitz für die ganze Familie. Fans des klassischen Stils finden hier ein Haus im alpenländischen Design.

HIGHLIGHTS

- Großzügiger Wohn-Essbereich im Erdgeschoss
- Schlafzimmer mit Bad en suite
- Garage
- Kaminanschluss
- Vorbereitung Solar- und Saunaeinbau
- Pflegeleichter Garten
- Bergblick





**Dein neues
Investment**

www.xenia-hirmer.com

ca. 2.934 m²

3 Ferienapartments

Unterammergau, DE

3-017 Objekt ID

Gewerbe

Energieausweis in Arbeit

Kaufpreis auf Anfrage

Die Schleifmühle

Historisches Gesamtensemble

Ein Haus, das Geschichte erzählt - eine authentische Gastfreundschaft und gemütliche Bodenständigkeit - ein Investment mitten in den Ammergauer Alpen mit Blick ins Ammertal. Für den Sommer gibt es zwei Biergärten mit einem wunderschönen Ausblick auf die Berge.

Historisches Gesamtensemble: bayerischer Gasthof Schleifmühle mit drei ausgestatteten Apartments, einer „Beckhütte“ und einem restaurierten Schleifmühlen-Museum - zweifelsohne eine Rarität!

HIGHLIGHTS

- 160 Sitzplätze im Biergarten
- 90 Sitzplätze im Innenbereich
- Separates Stüberl mit 30 Plätzen
- Platz für Feiern und Events
- Letzte Renovierung 2021
- Keller ca. 180 m²
- Restaurierte Schleifmühle inkl. Museum

13



Objektvideo



Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

ca. 46 m²

1

1

Garmisch-Part., DE

4-003 Objekt ID

Wohnung, BJ 1990

Energieausweis: HWB = 319,10 kWh/m²a / fGEE = 3,30

Gemütlich und fein

In den Bergen daheim

Der Blick hinauf zu den Bergen, die Dreitorspitze, der Alpspitze, den Waxensteinen und dem Kramer - vor dem „weiß-blauen“ Himmel. So nah, zu Fuß nur wenige Minuten zur Garmischer und Partenkirchner Ortsmitte. Mit Dielenboden, Einbauküche, gepflegtem Bad, Tiefgaragenstellplatz und zwei Balkonen. Schnuckelig, gemütlich und fein: zwei Zimmer, ein kleines Zuhause. Klein - Fein - Dein.

HIGHLIGHTS

- Tiefgaragenstellplatz
- Zwei Balkone mit Bergblick
- Innenstadtnähe
- Perfekte Ausrichtung, mit Blick auf die Dreitorspitze, Alpspitze, Kramer und Wettersteinmassiv

Reserviert

15



Objektvideo



Dein neues
Investment

www.xenia-hirmer.com

ca. 210 m²

4

3

Ehrwald, AT

3-015 Objekt ID

Penthouse, BJ 2019

Energieausweis: HWB = 48,00 kWh/m²a / fGEE = 0,75

Kaufpreis auf Anfrage

Sunset Penthouse

Loslassen und zur Ruhe kommen

Edel das Ambiente. Atemberaubend der Blick. Exklusivität dominiert das Interieur. Ein Ort, an dem sich „Dein neues Investment“ und das Erleben auf das Schönste verbinden, an dem der Alltag in den Hintergrund rückt und das Glück im Augenblick liegt. Auf zwei Ebenen erwartet Sie ein einmaliges Wohnenerlebnis: der geräumige Wohnbereich mit Sichtdachstuhl, offenem Kamin, XXL Panoramafenster mit grandiosem Bergblick - hier geht zwischen zwei Bergmassiven die Sonne unter... zudem gibt es noch die Dachterrasse mit dem atemberaubenden Blick auf die Zugspitze...

HIGHLIGHTS

- Premium Resort mitten im Zentrum
- Großzügiger Wellnessbereich
- Pool ganzjährig beheizt
- Dachterrasse, Kamin
- Exklusives Wohnen auf zwei Ebenen
- 4 Tiefgaragenstellplätze

17



Objektvideo



Verkauft

www.xenia-hirmer.com

Zwei Juwelen

Für Ihr Schmuckkästchen

Stille hören. Ruhe spüren.

Ein Premium-Investment, das Sie innen wie außen mit atemberaubender Natürlichkeit begeistert. Stilvoller Chaletkomfort trifft auf pure Naturidylle, offene Glasfronten auf kristallklares Wasser und erholsame Wellness-Momente mit einem Ausblick, der Sie bereits vom nächsten Abenteuer in der Tiroler Zugspitz Arena träumen lässt. Heimelig, wertig und exklusiv – alpine Wohnkultur - ein Stück „Heile Welt“ - wo Nebensächlichkeiten zu Wichtigkeiten werden - Ihr „Hide out space“, der Ihnen neue Weiten öffnet. Sie erleben das Gefühl der Gemütlichkeit und Geborgenheit auf schönste Weise. Spüren Sie die Stärke der Gipfel, genießen Sie den Luxus in Ihrer privaten Wellness-Oase und fühlen Sie sich wie ein Juwel!



Objektvideo





**Dein neues
Investment**
www.xenia-hirmer.com

ca. 195 m²

3

2

Garmisch-Part., DE

4-001 Objekt ID

Wohnung, BJ 2021

Energieausweis: HWB = 33,4 kWh/(m²a)/fGEE = 0,32

Kaufpreis 1.350.000 €

Doppelhaus-Charakter

Und großer Garten

Mitten im Hausberggebiet: Exklusive Ausstattung, gute Raumaufteilung - perfekt für die Ferienvermietung geeignet - kann, muss aber nicht.

Mit allen Annehmlichkeiten, zentral gelegen und bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese, sofort bezugsfertige Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten vom Skigebiet Garmisch-Classic und von der Garmischer Fußgängerzone entfernt.

HIGHLIGHTS

- Carport ca. 19m² und XXL Außenstellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Einbauküche mit Steinarbeitsplatte
- Kamin im Wohnzimmer
- Sehr hochwertige und exklusive Ausstattung
- Hobbyraum im UG mit Fußbodenheizung
- Sondereigentum mit ca. 337 m², davon ca. 210 m² Gartenfläche und Terrasse





Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

ca. 35 - 135 m²

1 - 2

1 - 2

Schönberg, AT

3-109 - 3-709 Objekt ID

Wohnungen

Energieausweis: HWB = 32,30 kWh/m²a / fGEE = 0,66

Kaufpreis ab 279.000 €

Neubau bei Innsbruck

Exklusives Wohnen

Die kleine, ländlich geprägte Gemeinde Schönberg im vorderen Stubaital liegt auf ca. 1.026 m Seehöhe und befindet sich nur 10 Minuten von der Olympiastadt Innsbruck entfernt. Der Ort liegt auf dem Plateau zwischen Sillschlucht und Ruetzschlucht. Damit bildet der Ort den Taleingang vom Wipptal der Sill in das Stubaital der Ruetz im Speckgürtel von Innsbruck.

HIGHLIGHTS

- Erstbezug
- Insgesamt 7 Parteien, vier Geschoße
- Sehr gehobene Ausstattung
- Exklusives Feinsteinzeug und handgefertigte Eichendielen im Wohnbereich
- Italienische Keramikfliesen/Feinsteinzeug
- Granitfliesen (Pilma) im Stiegenhaus
- Gesamte Anlage ist barrierefrei
- Begrüntes Dach, Aufzug
- Nur ca. 15 km von Innsbruck entfernt

23



Objektvideo



**Dein neues
Investment**
www.xenia-hirmer.com

Chalet Apartments

Konfigurieren und individuell gestalten

ca. 73 - 150 m²

2 - 3

1 - 2

Lermoos, AT

3-016-3 - 6 Objekt ID

Wohnungen

Die Tatsache, dass die Wohnungen gerade erst ausgebaut werden, eröffnet Ihnen die Möglichkeit, diese nach Ihren eigenen Vorlieben individuell mitzugestalten und Ihren persönlichen Stil einzubringen.

Erschaffe „Dein neues Zuhause“ oder stelle „Dein neues Investment“ zusammen.
Egal wie Sie sich entscheiden - es ist eine gute Wahl!

HIGHLIGHTS

- Penthouse mit Sichtdachstuhl
- Exklusive Grundausstattung
- Innenausbau mit Altholz oder Zirbe inkludiert
- Kellerabteil, Fahrrad-Skiraum, Aufzug
- Touristische Vermietung möglich
- Auswahl der Ausstattung möglich
- Anschluss E-Auto
- Carport Stellplatz

Kaufpreis ab 392.000 €





Dein neues
Investment
www.xenia-hirmer.com

ca. 2557 m²

ca. 954 m²

Ehrwald, AT

3-043 Objekt ID

Gewerbefläche

Energieausweis: HWB = 53,5 kWh/m²a / fGEE = 0,67

Kaufpreis auf Anfrage

Projekt Schanz 3

Rasten - Erholen - Genießen

Zwischen Deutschland und Österreich liegt die Ehrwalder Schanz. Wo einst die Pässe der Ein- und Ausreisenden kontrolliert wurden, entsteht nun das Neubauprojekt SCHANZ 3. Eine Anlaufstelle, die bald wieder zum Anlaufen einlädt und viel Raum zur Entfaltung bietet. Es stehen noch Büro- und Geschäftsflächen zur Verfügung. Da im flexiblen Modulsystem gebaut wird, können zum jetzigen Zeitpunkt noch individuelle Anforderungen berücksichtigt und realisiert werden. Modern, flexibel und nachhaltig ist dabei der Anspruch. Ganzheitlich das Konzept - für innen und für außen.

HIGHLIGHTS

- **RASTPLATZANLAGE?** Ja! Aber mit beeindruckendem Naturkino.
- **STAUSTRECKE?** Ja! Aber jetzt mit Einkehrschwung.
- **TANKSTOPP?** Ja! Aber auch mit Erlebniswert.
- **DURCHGANGSORT?** Ja! Aber mit neuem Ziel.





Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

ca. 600 m²

ca. 250 m²

7

3

Ehrwald, AT

3-025 Objekt ID

EFH, BJ 1970/2011

Energieausweis: HWB = 63,70 kWh/m²a / fGEE = 1,10

Kaufpreis 1.495.000 €

Heimelig Daheim

Gemütlich und großzügig

Da wohnen, wo andere nur Urlaub machen? Umwerfender Panoramabergblick - begehrte Lage im Herzen eines Wander- und Skiparadieses. In einem Haus, in dem auch die inneren Werte auf ganzer Linie überzeugen. Da wo Interieur, Design und Tradition zusammen passen. Wohlfühlen, wird bei dieser Immobilie großgeschrieben. Nehmen Sie Ihren Koffer und ziehen Sie ein!

HIGHLIGHTS

- Uneinsehbarer Garten mit Terrasse
- Panoramablick über das Lermooser Moos
- Umlaufender Eckbalkon
- Fitnessraum
- Generalsanierung 2011, letzte Renovierung 2023
- Schlafzimmer mit Bad en suite
- Kachelofen
- Carport (in Genehmigung)
- Komplett unterkellert





Verkauft

www.xenia-hirmer.com

Kranebitter Villa

Gut bedacht in Seefeld

Man sagt ja, dass der Kopf rund sei, damit das Denken die Richtung wechseln könne. Wenn ich mir meinen Kopf von einem Architekten bauen lassen könnte, würde ich ihn von Herrn Kranebitter bauen lassen: so schön, so groß, so hell und so luxuriös ausgestattet.

Mein Kopf hätte dann auch so einen offenen, dezent beleuchteten Massivholz-Dachstuhl, der mir das Gefühl gibt, von oben gut geschützt zu sein.

Und er müsste dann auch diese generöse Raumaufteilung haben, weitläufig, mit warmer Atmosphäre, damit man beieinander sein kann, ohne sich ins Gehege zu kommen.

Und rund müsste er nicht sein.
Wozu?



31

Objektvideo





**Dein neues
Investment**
www.xenia-hirmer.com

ca. 103 m²

2

2

Ehrwald, AT

3-014 Objekt ID

Apartment, BJ 2019

Energieausweis: HWB = 47,00 kWh/m²a / fGEE = 0,73

Kaufpreis 895.000 €

Poolside

XXL - Terrassenapartment

Das Premium Poolside Apartment mit XXL Terrasse: alpiner Lifestyle, charmante Gemütlichkeit und ein moderner Zeitgeist.

Von der XXL Terrasse direkter Zugang zum Pool und zum Spa. Danach ein Drink an der Bar?

Ein Kraftplatz zum Energietanken. Ein Platz, an dem Ihr Wohlbefinden an erster Stelle steht.

Ein Investment, das keine Wünsche offen lässt.

HIGHLIGHTS

- Ca. 80 m² große Terrasse in L-Form
- Direkter Zugang zum ganzjährig beheizten Pool
- Zugang zum Wellnessbereich von der Terrasse
- 3 Saunen, Dampfbad
- Blick auf Zugspitzmassiv und Sonnenspitze
- 2 Tiefgaragenstellplätze

33



Objektvideo



Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

ca. 407 m²

ca. 120 m²

4

3

Lermoos, AT

3-027 Objekt ID

EFH, Sanierung 2019

Energieausweis: HWB = 128,50 kWh/m²a / fGEE = 1,80

Kaufpreis 845.000 €

Haisel im Wald

Zentrale Alleinlage

Idyllisch und allein - für Ruhesuchende ein Traum!
Keine Nachbarn. Nur der Wald.

Wie im Märchen präsentiert sich dieses Knusperhäuschen
in unberührter Natur.

Alle Geschäfte und Restaurants finden Sie in nur wenigen
Minuten - Sie hingegen findet hier aber niemand, der es
nicht weiß! Mitten im Ort und doch für sich allein.
„Knusper, Knusper, Knäuschen...“

HIGHLIGHTS

- Alleinlage und doch zentral
- Rarität mitten im Wald
- Keine Nachbarn
- Voll unterkellert
- Kamin
- Sanierte Bäder





Dein neues
Investment

www.xenia-hirmer.com

ca. 1.200 m²

17 Zimmer

Ehrwald, AT

3-044 Objekt ID

Hotel

Energieausweis: HWB = 130 kWh/(m²a) / fGEE = 1,17

Kaufpreis 2.850.000 €

Gesamtkonzept für ein gelungenes Investment

Mitten an Naturschutz angrenzend, im Herzen von Ehrwald, befindet sich dieses liebevoll eingerichtete Hotel. Sehr gepflegt, sonnig gelegen mit grandiosem Blick auf die umliegenden Berge. Durch die zahlreichen noch ungenutzten Räumlichkeiten ergibt sich zusätzlicher Freiraum für Ihre Ideen, eine Chance, Ihre Rendite deutlich zu erhöhen. Verpachten Sie die Bar, denn auch die Gäste im Ort werden es Ihnen danken.

HIGHLIGHTS:

- 17 Gästezimmer, davon 3 Suiten
- ca. 35 Sitzplätze in den Gasträumen
- ca. 35 Plätze im Biergarten
- 180 Jahre alte Bauernstube mit 20 Sitzplätzen
- Bar und Partykeller im UG mit eigenem Zugang ausgebaut, als autarkes Verpachtungsobjekt angelegt
- Stetig instandgehalten





Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

Drei Zimmer

Und Gemütlichkeit

HIGHLIGHTS

- 3 Zimmer, ca. 85 m²
- 2020 komplett saniert
- Balkon
- Neue Küche mit Elektrogeräten
- Saniertes Badezimmer

ca. 85 m²

2

1

Farchant, DE

2-346 Objekt ID

Wohnung, BJ 1970

Energieausweis: HWB = 321,43 kWh/m²a

Kaufpreis auf Anfrage

38



Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

Zuckersüß

In einem Lebkuchenhaus

HIGHLIGHTS

- 2 Zimmer, ca. 68 m²
- Küche mit Elektrogeräten
- Umlaufender Eckbalkon
- Bad en suite
- Ausblick Garmischer Gebirgsmassiv

ca. 68 m²

1

1

Farchant, DE

2-446 Objekt ID

Wohnung, BJ 1970

Energieausweis: HWB = 321,43 kWh/m²a

Kaufpreis 330.000 €

39



Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

Ein Kristall

Schlicht & lichtdurchflutet

HIGHLIGHTS

- Absolute Traumlage
- Kaminofen, Doppelcarport
- Unterkellert, PV-Anlage
- 2 Wohneinheiten möglich

🏠 ca. 401 m²

📐 ca. 156 m²

🛏 4

📍 Ehrwald, AT

🔑 4-010 Objekt ID

🏠 EFH, BJ 2014

Energieausweis: in Arbeit

Kaufpreis 1.250.000 €

40



Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

Bauernhaus

Zeitreise mit Perspektive

HIGHLIGHTS

- Sehr großes Grundstück (teilbar)
- Mischgebiet
- Zwei Wohnungen
- Bergblick

🏠 ca. 1.477 m²

📐 ca. 172 m²

🛏 6

📍 Biberwier, AT

🔑 4-009 Objekt ID

🏠 Haus, BJ 1943

Energieausweis: in Arbeit

580.000 €

41



Verkauft

www.xenia-hirmer.com

Eine Perle

Für Ihr Portfolio

Wenn Sie in eine sichere Zukunft investieren wollen, sollten Sie eine Anlage in ein Objekt wählen, welches seit Jahren in einer Branche erfolgreich ist, die sich durch die schwere Krise gearbeitet hat und wo nur die guten Objekte bestanden haben.

Dieser Landgasthof hat sich durchgesetzt - mit einem Konzept, welches nicht nur trendig, sondern auch zukunftsweisend ist.

Versichern Sie sich durch einen Blick in die ausgebuchten Zimmer, ausnahmslos in wertigem Alpenlook, begutachten Sie die solide Substanz und die Qualitätsarbeit der heimischen Handwerker.

Dies ist die Perle für Ihr Portfolio. Fügen Sie sie hinzu.



Objektvideo





**Dein neues
Investment**
www.xenia-hirmer.com

ca. 172 m²

4

3

Ehrwald, AT

3-033 Objekt ID

Penthouse, BJ 2019

Energieausweis: HWB = 48,00 kWh/m²a / fGEE = 0,75

Kaufpreis 1.350.000 €

Espresso-Martini

An die Bar oder lieber ab ins Spa?

Alpine Architektur - Klarheit - Behaglichkeit - Ästhetik trifft vollendetes Design - Grandioser Ausblick in Verbindung mit Eleganz und Perfektion machen dieses exklusive Penthouse zu einem besonderen Ort. Ein Ort, an dem Sie Ihren Urlaub verbringen oder sich an Ihrem Investment erfreuen.

Wellnesszeit im Spa, Hotelkomfort mit einem Espresso-Martini an der Bar?

HIGHLIGHTS

- Exklusives Penthouse
- Großzügige Terrasse mit Zugspitzblick
- Offener Kamin, Bergblick
- 3 Tiefgaragenstellplätze
- Hochwertiges und exklusives Interieur
- Großzügiger Wellnessbereich
- Außenpool, ganzjährig beheizt
- Altholz-Außensauna, Biosauna, Dampfsauna, Infrarotherme

45

Objektvideo





Dein neues
Zuhause

www.xenia-hirmer.com

Ein Haus am Berg

In den Bergen

Hier trifft alpenländisches Design auf modernes Wohnen auf drei Etagen, welches diesem Objekt so einen naturverbundenen, einzigartigen Charme verleiht. Für Sie eröffnet sich nicht nur ein gigantischer Blick auf die Bergkulisse der Tannheimer Berge sondern zieht die Blicke Fremder an, die Sie für diese Traumlage beneiden werden.

Das Haus mit seinen vielen Extras wird Sie begeistern !

HIGHLIGHTS

- Einzigartige Wohnkultur auf drei Etagen
- Gesundes Wohnraumklima
- Bauweise mit Holz, Kork und Zellulose
- Viel Licht durch Holz-Alu-Glasfronten
- Traumblick garantiert
- Teils offenes Wohnen mit Kamin im EG
- Großer Balkon mit Wintergarten
- Open Spa im Untergeschoss mit Terrasse

ca. 296 m²

ca. 712 m²

9

3

Tannheim, AT

3-029 Objekt ID

EFH, BJ 2006

Energieausweis in Arbeit

Kaufpreis 1.800.000 €





Dein neues
Investment

www.xenia-hirmer.com

Alpines Penthouse

In Lermoos City

ca. 100 m²

2

2

Lermoos, AT

3-037 Objekt ID

Penthouse, BJ 2015

Energieausweis: HWB = 67,87 kWh/m²a / fGEE = 0,90

Alpiner Charme trifft Tiroler Gemütlichkeit - bei dieser Immobilie handelt es sich um ein „Buy-to-Let“ Modell.

Exklusive Ausstattung: Sichtdachstuhl, zwei Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein zweites Badezimmer mit Dusche, getrenntes WC, geräumiges Wohnzimmer mit Schlafcouch, Küche, Balkon - Richtung Grubigstein und Daniel.

HIGHLIGHTS

- Blick auf die Zugspitze vom Schlafzimmer
- Wellnessbereich mit Pool und Sauna
- Restaurant im Haus
- Exklusive Ausstattung
- Großer Balkon
- 2 großzügige Badezimmer
- Tiefgaragenstellplatz

Kaufpreis 699.000 €





**Dein neues
Zuhause**

www.xenia-hirmer.com

Mit Bergblick

Und Lechnähe

HIGHLIGHTS

- Wohnung ca. 91 m²
- Balkon mit Bergblick, Lechnähe
- Carport, Kaminanschluss
- Garage (Aufpreis)
- Separate Heizungsanlage je Einheit

 ca. 91 m²

 2

 1

 Pflach, AT

 3-046 Objekt ID

 Wohnung, BJ 2005

Energieausweis: HWB = 69,50 kWh/m²a / fGEE = 1,35

Kaufpreis ab 330.000 €

51



**Dein neues
Investment**

www.xenia-hirmer.com

Investment

Apartmenthaus und mehr

HIGHLIGHTS

- Touristische Vermietung möglich
- Sonnig, ruhig mit Bergblick
- Im Hochtal der Tannheimer Berge
- Betreiberwohnung, 6 Apartments
- 3 Doppelzimmer, Tischlerei

 ca. 1.300 m²

 ca. 900 m²

 Nesselwängle, AT

 4-008 Objekt ID

 Haus, BJ 1970

Energieausweis: in Arbeit

Auf Anfrage

52



**Dein neues
Investment**
www.xenia-hirmer.com

ca. 148 m²

4

4

Ehrwald, AT

3-031 Objekt ID

Chalet, BJ 2019

Energieausweis: HWB = 48,00 kWh/m²a / fGEE = 0,75

Kaufpreis 1.390.000 €

Investment Chalet

Direkt im Zentrum

Wandern, träumen und genießen!

Freuen Sie sich auf bergige Investment-Zeiten in einem renommierten ApartHotel im Zentrum von Ehrwald. Fühlen Sie die Stille und genießen Sie die Vollkommenheit: Erholung im eigenen Chalet, erleben Sie die einzigartige Bergwelt und Ihr Investment zugleich!

HIGHLIGHTS

- Zugang zum Außenpool von außen möglich
- Außensauna, Innensauna und Dampfbad
- Fitnessraum
- Großzügige Bäder
- Schlafzimmer mit Bad en suite im EG
- Barrierefrei
- Gartenanteil
- Bergblick und Blick ins Grüne
- 3 Tiefgaragenstellplätze





**Dein neues
Zuhause**

www.xenia-hirmer.com

ca. 575 m²

ca. 233 m²

3

2

Ehrwald, AT

2-040 Objekt ID

ZFH, BJ 2022

Energieausweis: HWR=33,80 kWh/m²a / fGEE=0,72

Kaufpreis 1.495.000 €

Der Freigeist

Alpine Wohnkultur neu interpretiert

Diese ursprünglich um das Jahr 1970 erbaute Immobilie wurde 2022 umfassend kernsaniert:

Das Ergebnis: Freiheit, Leichtigkeit und Harmonie. Diese Werte machen auch den fantastischen Ort aus, der die Schönheit seiner Umgebung widerspiegelt. Vor der Tür warten kostbare Ruhe und ein grandioser Bergblick, hinter den Türen ein stimmiges, wertiges Gesamtkonzept mit ausgewählten Elementen, natürlichen Materialien und ruhigen Farben. Geben Sie Ihrem Freigeist Freiraum und verwirklichen Sie Ihr ganz persönliches Wohnkonzept.

HIGHLIGHTS

- XXL Bad: Regendusche, freistehende Badewanne
- Panoramaterrasse mit bestem Ausblick
- Aufteilung in zwei Einheiten möglich
- Zwei Kaminanschlüsse
- DG in Holzbauweise errichtet
- Dachterrasse

55



Objektvideo



Verkauft

www.xenia-hirmer.com

Investment

Mit Mehrwert

„Dein neues Investment“ mit Mehrwert garantiert!

Wenn Sie investieren, gehen Sie gerne auf Nummer sicher? Dann haben wir das Richtige für Sie: ein Appartementhaus mitten im Urlaubsparadies. Tagsüber zum Wandern oder Radfahren entlang kristallklarer Gebirgsseen, abends zum Grillen im großen Garten.

Im Winter lockt, nur einen Steinwurf entfernt, die Tiroler Zugspitzarena mit 125 Pistenkilometern. Das klingt zu gut, um es nur zu vermieten? Dann ziehen Sie gleich mit ein. Dafür gibt es hier neben 10 Apartments eine großzügige Privatwohnung inklusive Büro.

Besser investieren ist schwer, das ist „Dein neues Investment“!



Objektvideo





**Dein neues
Investment**

www.xenia-hirmer.com

Großes Grundstück

Und Bergblick in „Lermoos-City“

ca. 1.287 m²

ca. 300 m²

4

3

Lermoos, AT

3-039 Objekt ID

MFH, BJ 1975

Energieausweis: HWB = 89,00 kWh/m²a / fGEE = 0,89

Ein in 3-Woheinheiten aufgeteiltes Haus aus den 1975er-Jahren mit großem Grundstück wartet auf Ihre Ideen. Es gibt wenige Orte, wo Kreativität gefragt ist! Bringen Sie sich ein in die neue Nutzung und Gestaltung von Haus und Garten.

Lermoos ist zweitgrößter Ort der Zugspitzarena und liegt am Fuße des Grubigsteins (2.233 m) mit perfektem Ausblick auf das Wettersteinmassiv, den Nachbarort Ehrwald und die Zugspitze.

HIGHLIGHTS

- Zentrale Lage
- Solaranlagen für Warmwasseraufbereitung
- Panoramabalkone mit Blick auf die Zugspitze
- Angrenzendes Grundstück kann separat erworben werden
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Kaufpreis 1.150.000 €

59



Objektvideo



Dein neues
Investment

www.xenia-hirmer.com

ca. 1.171 m²

20 Zimmer

Berwang, AT

3-028 Objekt ID

Hotel

Energieausweis in Arbeit

Kaufpreis 2.245.000 €

Im Herzen

Von Berwang - „Dein neues Investment“

„Dein neues Investment“ im höchstgelegenen Ort der Zugspitzarena. Mitten im Herzen von Berwang befindet sich das Hotel Edelweiß. Liebevoll eingerichtet, sonnig gelegen mit grandiosem Blick auf die umliegenden Berge und Hügel. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Skilifte oder das Freibad - ob Sommer oder Winter: Es ist „Dein neues Investment“ in einer perfekten Lage!

Insgesamt 36 Pistenkilometer werden mit 13 modernen Seilbahnen und Liften erschlossen. Auf über 1.300 m ist Schneesicherheit garantiert!

HIGHLIGHTS:

- 20 Gästezimmer
- ca. 100 Sitzplätze im Restaurant
- ca. 50 Sitzplätze in der hauseigenen Bar
- ca. 60 Plätze auf der Terrasse
- 4 Personalzimmer, eine Privatwohnung
- Großzügiger Wellnessbereich





**Dein neues
Zuhause**

www.xenia-hirmer.com

ca. 797 m²

ca. 266 m²

3,5

2

Biberwier, AT

3-021 Objekt ID

EFH, BJ 2008

Energieausweis: HWB = 31,20 kWh/m²a / fGEE = 0,68

Kaufpreis 1.595.000 €

Für Badenixen

Und Gipfelstürmer

Pool - Bergblick - Freiheit
Mit Feingefühl geplant, auf viele Details wertgelegt und immer instandgehalten - so präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus. Lässiges Understatement kennzeichnet die kontemporäre Architektur dieser Immobilie - eingebettet in die Tiroler Bergwelt mit freiem Blick auf die Zugspitze und Sonnenspitze. Meerblau schimmernder Pool - unaufdringlich und behaglich, grandioses Bergpanorama - ob für Badenixen oder Gipfelstürmer - mit dieser Immobilie verschmelzen Alltag und Urlaub miteinander!

HIGHLIGHTS

- Pool mit Sand und Salzfilter (ohne Chlor)
- Zirbenschlafzimmer mit Bad en suite
- Komplett unterkellert
- Photovoltaikanlage (2019), Luftwärmepumpe
- Sichtdachstuhl, Panoramabalkon
- Touristische Vermietung möglich





**Dein neues
Investment**
www.xenia-hirmer.com

ca. 99 m²

1

Ehrwald, AT

3-045 Objekt ID

Gewerbe BJ 1994

Energieausweis: HWB = 144,1 kWh/m²a / fGEE = 1,47

Ihr Business

Hat nun Platz

Mitten im Zentrum von Ehrwald haben Sie die Chance, Ihr Unternehmen wertig und exklusiv zu präsentieren. Laufkundschaft, gute Sichtbarkeit und die zentrale Präsenz machen das möglich.

Gestalten Sie hier Ihren neuen Geschäftsraum, egal ob als Geschäftslokal oder Bürofläche.

Aus "Klein und Fein" kann Großes entstehen mitten in der City von Ehrwald.

HIGHLIGHTS

- Im Kerngebiet von Ehrwald
- Barrierefreier Zugang
- Fernwärme
- Terrasse 65 m²
- Teeküche, Büro, Gäste WC
- PKW Aussenstellplatz

Kaufpreis 325.000 €



**Dein neues
Zuhause**

www.xenia-hirmer.com

ca. 504 m²

ca. 230 m²

6

3

Ehrwald, AT

3-005 Objekt ID

MFH, BJ 2003

Energieausweis in Arbeit

Kaufpreis auf Anfrage

Dein Sonnenblick

Hinter den Bergen

„Dein neues Zuhause“ mit zwei Apartments zur Ferienvermietung, wer mag. Ferienvermietung kann, muss aber nicht - Sie entscheiden!

Keine Reparaturen ausstehend, perfekt instandgehalten und liebevoll eingerichtet.
Alpin und ansprechend - ein neues Zuhause mit vielen Möglichkeiten und Sonnenblick!

HIGHLIGHTS

- Insgesamt drei Apartments
- UG: 3-Zimmer-Apartment mit Terrasse und Sauna
- EG: 3-Zimmer-Apartment mit Garten inkl. Zugspitzblick, Sauna und Kamin
- DG: 3-Zimmer-Apartment mit Sichtdachstuhl, Balkon und Sauna
- Alpine Ausstattung in allen Apartments
- Hauptwohnsitz, Wohngebiet
- Privatzimmervermietung möglich

67

Objektvideo





Dein neues
Investment

www.xenia-hirmer.com

Leberkas-Hotspot

Wohn- und Geschäftshaus

ca. 182 m²

ca. 156 m²

3

4

Ehrwald, AT

3-010 Objekt ID

MFH/Gewerbe, BJ 1992

Energieausweis: HWB = 84,70 kWh/m²a / fGEE = 1,52

Mitten im Leberkas-Hotspot befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus. Zentraler geht es nicht, hier am Puls des Lebens in Ehrwald City.

Das Gebäude besteht aus drei separaten Einheiten: im Erdgeschoss ist eine Gewerbeinheit, welche derzeit vermietet wird. Die 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss und die 1-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss werden saisonal vermietet. Im Keller befindet sich neben den Abstellräumen die Kundentoilette und eine Büroküche. Die Auskunft zu den Mietverträgen und deren Dauer erhalten Sie auf Anfrage.

HIGHLIGHTS

- 3 Parteienhaus
- 5 Stellplätze
- Direkt im Zentrum
- Gewerbefläche EG
- Ferienvermietung möglich

Reserviert



Dein neues
Investment

www.xenia-hirmer.com

ca. 629 m²

ca. 200 m²

Lermoos, AT

1019 Objekt ID

Restaurant, BJ 2015

Energieausweis: HWB = 67,87 kWh/m²a / fGEE = 0,90

Kaufpreis auf Anfrage

Mit Zugspitzblick

Und so einzigartig

Es gibt zugegebenermaßen viele Restaurants, in denen man gut essen und gut sitzen kann. Und dann gibt es die, die sich nicht nur durch gute Küche auszeichnen, sondern auch durch eine hervorragende Lage. Und dann ein paar, die eine sehr gute Küche, eine besondere Lage und eine warme, den Gast herzlich empfangende Ausstattung haben.

Und dann – zu all diesen Dingen - gibt es dieses, dieses eine Restaurant, mit dem atemberaubenden Ausblick. Die Berge lächeln Ihnen zu. Lächeln Sie zurück?

HIGHLIGHTS

- Einmaliger Zugspitzblick
- Exklusive Ausstattung
- Restaurant mit 85 Sitzplätzen auf ca. 210 m²
- Panoramaterrasse
- Gemütliche Lounge-Ecke mit Kamin





📍 Ehrwald, AT

Nur wenige Meter vom Skilift entfernt befindet sich dieses sonnige Grundstück, auf welchem bald ein Architekten-Neubau-Projekt (mit 9 Einheiten) im Kranebitter-Stil entstehen wird.

Sichtdachstuhl, Bergblick, Tiefgarage, Aufzug und viele weitere Details warten auf den neuen Eigentümer.

Coming soon

www.xenia-hirmer.com

72



📍 Ehrwald, AT

Lage: spektakulär! Blick: sagenhaft! Lebensgefühl: einmalig!
Möglichkeiten: viele!
Sonniges Plätzchen mit freiem und unverbaubarem Blick inklusive! Es ist die Gelegenheit, die nicht so schnell wiederkommen wird!

Ob als ganzes Grundstück mit 1.320 m² oder die Hälfte - hier sind beide Varianten möglich.

Coming soon

www.xenia-hirmer.com

73

 Innsbruck, AT



Mitten in der Tiroler Landeshauptstadt erwartet Sie ein Stadthaus mit 9 Einheiten - nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt. Tradition und Moderne sind in dieser Stadt kein Widerspruch. Berge, Lifestyle und Geschichte charakterisieren diesen charmanten Ort. Ein perfektes Investment und/oder ein Zuhause zugleich?

Coming soon

www.xenia-hirmer.com

74

 Kärnten, AT



Dieses Premium Chalet-Dorf (bereits in Betrieb) - seltene **Freizeitwohnsitzwidmung** - eröffnet Ihnen neue Weiten auf 1.500 Höhenmetern mit einer grandiosen Fernsicht. Infinity-Pool, private Sauna, Ruhe und Freiheit - so präsentiert sich Exklusivität und Eleganz, die seinesgleichen sucht. Zum Verkauf steht sowohl das Gesamtprojekt, als auch einzelne Chalets mit real geteiltem Grundstück.

Coming soon

www.xenia-hirmer.com

75



Verkauft

www.xenia-hirmer.com

Doppel Chalet

Am Fuße der Zugspitze

Im designierten Neubaugebiet von Ehrwald ein Doppelhaus zu bauen gehört zum normalen Planungsvorgehen.

Eine Doppelhaushälfte wie zwei Chalets zu konzipieren, Tradition und Moderne zu kombinieren und dabei die größtmögliche Privatsphäre zu schaffen - das ist das Planungsergebnis von Xenia und Martin Hirmer mit ihrer zweiten Firma Berg Chalet GmbH.

Jedes Chalet ein Unikat



Webseite



YouTube





Deine neue Freiheit

Wenn Dinge oder Orte Sie nicht mehr halten, ist es Zeit für einen Neuanfang.

Verkaufe „Dein Haus“, „Deine Wohnung“ oder „Dein Grundstück“, wenn es nur noch eine Immobilie für Sie ist.

Online Marketing • Werbefilme • Drohnenaufnahmen • Secret Sale

Wir vermarkten Immobilien auf unsere eigene, professionelle und innovative Art. Neue Ideen und das Know-How eines eingespielten Teams machen es möglich.

Immobilien neu gedacht.

Xenia & Martin Hirmer

www.xenia-hirmer.com

79



