

Ehrwald

# Bergdokter gesucht: Etablierte Privatpraxis + Wohnhaus direkt an der Zugspitze

Objektnummer: 26321005



KAUFPREIS: 2.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.983 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	26321005	Kaufpreis	2.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 330 m <sup>2</sup>	Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	13	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	1 x Carport, 5 x Freiplatz		

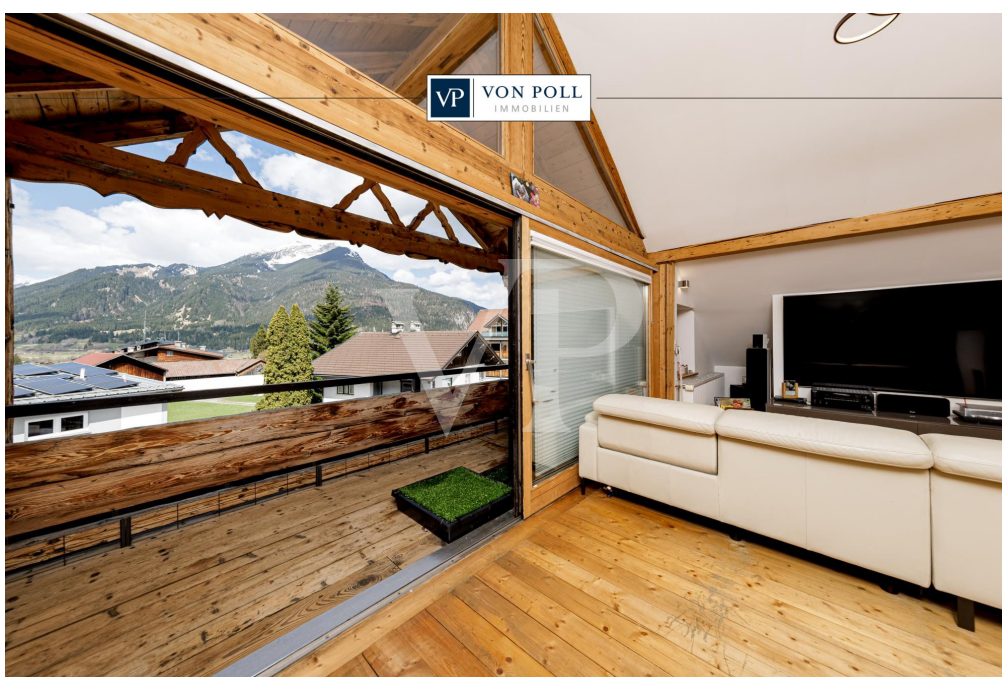
**Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie



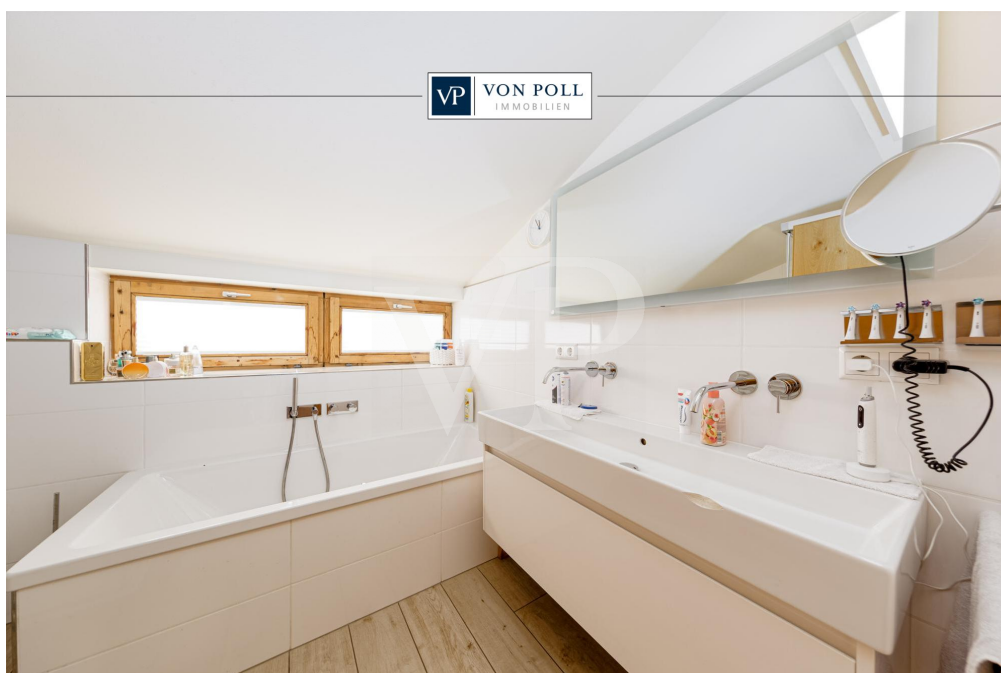
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

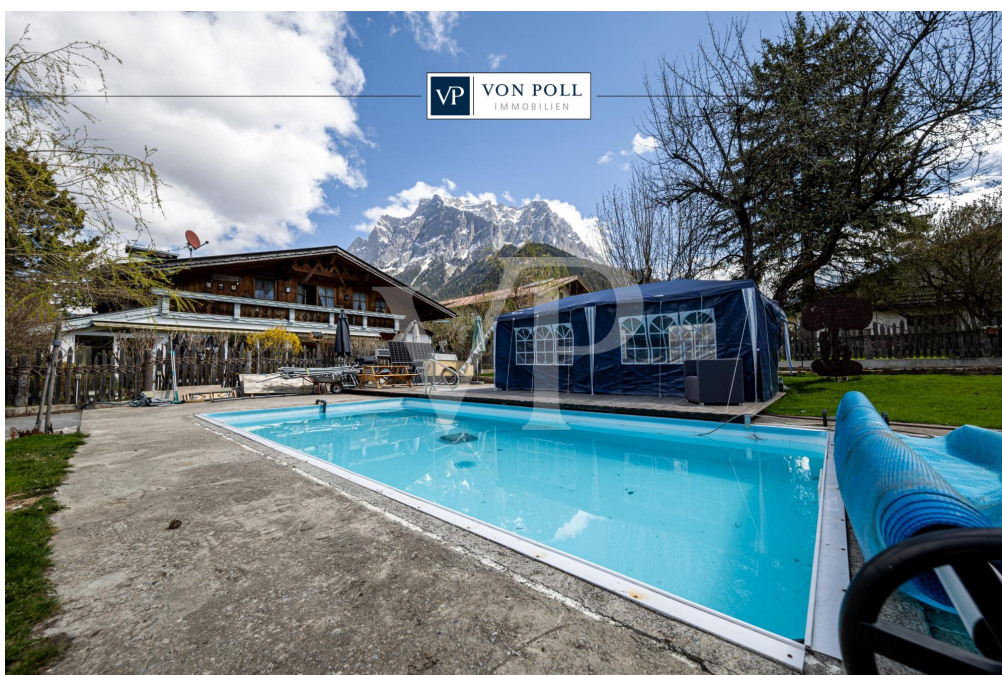
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**+43 5672 90200**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/reutte](http://www.von-poll.com/reutte)

**Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet Wohnen, Arbeiten und Zukunftsperspektiven auf besondere Weise. Auf einem ca. 1.983 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Anwesen mit rund 330 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche sowie 13 Zimmern – ideal für Ärzte, Mediziner oder Unternehmer mit Vision.

Besonders für alle, die den Traum vom „Bergdoktor“ verwirklichen möchten, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit. Beruflicher Erfolg und hohe Lebensqualität lassen sich an diesem Standort ideal verbinden.

Die vollintegrierte Privatpraxis mit bestehenden Praxisräumen bietet beste Voraussetzungen, einen etablierten Standort direkt zu übernehmen und erfolgreich weiterzuführen. Ob als eigene Privatpraxis, medizinische Versorgung vor Ort, Beauty- und Wellnessbehandlungen oder in Kombination mit notärztlicher Tätigkeit – hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten. Auch für Therapie-, Präventions- oder gesundheitsnahe Konzepte bietet die Immobilie attraktive Rahmenbedingungen.

Die komplette Praxisausstattung inklusive vorhandener medizinischer Geräte kann bei Bedarf übernommen werden, ist jedoch keine Voraussetzung. Dadurch bleibt das Objekt flexibel nutzbar und kann individuell an persönliche oder geschäftliche Anforderungen angepasst werden.

Der helle und großzügige Wohnbereich im Obergeschoss eignet sich hervorragend als komfortabler Familienwohnsitz. Für angenehmen Wohnkomfort sorgen Fußbodenheizung sowie ein traditioneller Kachelofen, der für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenpool, der in den Sommermonaten zum Entspannen einlädt. Die gepflegte Außenanlage mit Garten und dekorativem Steingarten schafft eine einladende Atmosphäre mit viel Privatsphäre.

Auch praktisch überzeugt die Immobilie: Der beheizte Skiraum ermöglicht das schnelle Trocknen und sichere Lagern von Ski, Schuhen und Ausrüstung – ideal nach einem Tag in den Bergen. Zwei weitere Bauplätze auf dem Grundstück bieten zusätzliches Entwicklungspotenzial, etwa für Wohnhäuser, Ferienimmobilien oder als wertbeständige Investition. Eine Scheune ergänzt das Angebot als Lager-, Hobby- oder Werkstattfläche.

Die Lage nahe der Zugspitze ist außergewöhnlich attraktiv: leben und arbeiten, wo andere Urlaub machen – mitten im Herzen der Alpen mit hoher Lebensqualität zu jeder Jahreszeit.

**Ein seltenes Objekt mit Charme, Substanz und echten Perspektiven. Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung oder vorab eine virtuelle 360°-Tour an. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Ehrwald!**

**Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald**

## **Ausstattung und Details**

- **Wohnhaus mit Arztpraxis**
- **hochwertige Küche**
- **vollunterkellert**
- **Skiraum**
- **neuwertige Heizungsanlage 2021**
- **Solarthermie**
- **Außenpool**
- **Carport**
- **5 Abstellplätze**

**Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald**

## **Alles zum Standort**

**Leben, wo andere Urlaub machen:** Ehrwald in Tirol ist eine idyllische Gemeinde mit gut 2620 Einwohnern (Stand 01. Januar 2025) am Fuße der majestätischen Zugspitze und der eindrucksvollen Sonnenspitze. Umgeben von einer atemberaubenden Naturkulisse ist die Gemeinde ein optimaler Standort für Ihren Lebensmittelpunkt und bietet vielfältige Möglichkeiten. Im Sommer können Einheimische und Gäste malerische Wanderwege erkunden, über grüne Almwiesen streifen und die frische Bergluft genießen. Radfahrer können sich auf anspruchsvolle Mountainbikestrecken begeben oder gemütlich entlang der Flusstäler radeln. Kletterhalle und Tennisplätze ergänzen das Angebot.

Kulturell ist die Nähe zu Innsbruck, München und Oberammergau ein großer Vorteil. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zur deutschen Grenze, was sowohl für Pendler als auch beispielsweise für grenzüberschreitend tätige Selbständige attraktiv ist. Die sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen macht den Alltag angenehm und komfortabel.

Darüber hinaus bietet Ehrwald ein reges Gemeindeleben, ein gesundes Wohnumfeld und eine hohe Lebensqualität. Die traditionelle Bauweise der Häuser und die Erhaltung des alpinen Charmes verleihen der Gemeinde ihren besonderen Charakter.

Alles in allem bietet Ehrwald in Tirol alle Voraussetzungen für ein ruhiges und erholsames Zuhause abseits der Hektik der Großstadt inmitten einer spektakulären Berglandschaft.

### **VERKEHR:**

Ehrwald ist mit eigenem Bahnhof (Garmisch-Partenkirchen / Reutte / Pfronten) sowie regelmäßigen Busverbindungen nach Imst-Innsbruck bestens an den ÖPNV angeschlossen.. Die nächste Tankstelle ist ca. 2 km entfernt.

### **ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:**

Haus-, Kinder- und Zahnärzte befinden sich in der Gemeinde. Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist gut erreichbar.

### **KINDERGÄRTEN / SCHULEN:**

- Kindergarten
- Volksschule am Ort
- Gymnasien und weitere höher bildende Schulen in Reutte und Garmisch-Partenkirchen

### **ENTFERNUNGEN:**

- bis Innsbruck ca. 80 km / ca. 60 Minuten

- bis Füssen ca. 40 km / 40 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 20 km / ca. 20 Minuten
- bis München ca. 110 km / ca. 90 Minuten
- bis Kempten ca. 75 km / ca. 60 Minuten
- bis Stuttgart ca. 250 km / ca. 2,5 Stunden
- bis Zürich ca. 260 km / ca. 2,5 Stunden

**Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.  
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**KAUFNEBENKOSTEN:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten

div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten)

3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26321005 - 6632 Ehrwald**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Kleinloff**

---

**Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich**

**Tel.: +43 5672 - 90 200**

**E-Mail: [reutte@von-poll.com](mailto:reutte@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**