

Prien am Chiemsee

# Hochwertiges Wohnen in Berg- und Seenähe

Objektnummer: 26195021



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

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

Objektnummer: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick

|               |                |
|---------------|----------------|
| Objektnummer  | 26195021       |
| Wohnfläche    | ca. 99 m²      |
| Bezugsfrei ab | 01.03.2026     |
| Etage         | 1              |
| Zimmer        | 3              |
| Schlafzimmer  | 2              |
| Badezimmer    | 1              |
| Baujahr       | 2002           |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 675.000 EUR                                                                |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                       |

Objektnummer: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     | Endenergieverbrauch         | 74.20 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 05.01.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 2002              |

Objektnummer: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ein erster Eindruck

Diese gehobene 3-Zimmer-Wohnung in Prien am Chiemsee vereint stilvolles Wohnen mit Lebensqualität. Auf ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit offenem Wohn-/Essbereich, großen Fensterflächen und stimmiger Atmosphäre. Ein echtes Highlight ist der Holzkamin, der in eine markante Steinwand integriert ist – perfekt für gemütliche Abende mit besonderer Atmosphäre.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den überdachten Südbalkon: Hier genießen Sie Bergblick und gleichzeitig das beruhigende Gefühl einer ruhigen, gepflegten Wohnlage, die dennoch angenehm zentral ist – der Chiemsee ist fußläufig erreichbar. Die Einbauküche im Landhausstil fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreicht den wohnlichen Charakter.

Neben dem Hauptschlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das helle Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, ergänzt durch ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz (inklusive), ein separates Kellerabteil, ein eigenes Fahrradabteil sowie einen gemeinschaftlichen Wasch-/Trockenraum.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie persönlich vor. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in Prien am Chiemsee – einem der gefragtesten Orte im Chiemgau. Die Lage eignet sich ideal als dauerhafter Lebensmittelpunkt, aber auch als hochwertiger Zweitwohnsitz. Prien gilt als „Tor zum Chiemsee“: Hafen, Inseln und Alpenpanorama sind hier Teil des Alltags.

### Freizeit & Natur:

Ob Segeln, Stand-up-Paddling, Radeln oder Spaziergänge an der Uferpromenade – der Chiemsee liegt praktisch vor der Haustür. Ein besonderes Prien-Highlight ist die Chiemsee-Schiffahrt zur Herren- und Fraueninsel.

Für Bade- und Wellnessstage bietet das PRIENAVERA Erlebnis- und Strandbad direkt am See ein breites Angebot.

### Kulinarik & Kultur:

Prien verbindet bayerische Gastlichkeit mit stilvoller Gastronomie – von Seeterrassen bis zu gehobenen Restaurants. Dazu kommt ein abwechslungsreicher Veranstaltungskalender mit Konzerten, Theater und regionalen Events.

### Infrastruktur & Versorgung:

Einkaufen, Schulen, Ärzte und alles für den täglichen Bedarf sind vor Ort gut erreichbar. Ergänzend bietet die RoMed Klinik Prien am Chiemsee eine medizinische Versorgung direkt in Prien.

### Verkehr & Mobilität:

Prien ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Mit der Bahn bestehen schnelle Verbindungen Richtung München und Salzburg (u. a. über die Strecke München–Rosenheim–Salzburg).

Zum Seehafen geht es nostalgisch mit der Chiemsee-Bahn (Bahnhof Prien ? Hafen Prien/Stock).

Die A8 ist in wenigen Minuten erreichbar (Anschluss Frasdorf ca. 9 km).

### Wohnumfeld / Mikrolage:

Die Wohnung liegt in einem gehobenen, gepflegten Wohnviertel mit viel Ruhe, Grün und hoher Lebensqualität – ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause in bester Chiemsee-Lage suchen.

Objektnummer: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

### 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: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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