

Mittenwald

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Bergblick - Renoviert, bezugsbereit als Hauptwohnsitz, Feriendomizil oder Kapitalanlage

VP azonosító: 26083004



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

**VÉTELÁR: 260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 60 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Áttekintés

VP azonosító	26083004
Hasznos lakótér	ca. 60 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1969

Vételár	260.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	160.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.12.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)8821 - 75 26 650 0

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

VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Alaprajzok



Figyelem, némi módosítás

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald**

## **Az elso benyomás**

**Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gut instand gehaltenen Mehrparteienhauses mit insgesamt 14 Einheiten. Das 1969 errichtete Gebäude wurde laufend gepflegt, umfangreichere Modernisierungen erfolgten zuletzt 2013 mit der Erneuerung der Fenster sowie der Badezimmer.**

**Die Lage überzeugt durch ihre Alltagstauglichkeit: angenehm nah am Ortskern von Mittenwald, jedoch abseits des touristisch stark frequentierten Zentrums. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt - ideal für Pendler, Feriengäste oder den täglichen Komfort.**

**Die Wohnung selbst liegt auf der Ostseite des Hauses und profitiert dadurch von angenehmer Morgensonne bis in den Nachmittag. Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei Zimmer, Küche und Bad in einem kompakten, geradlinigen Grundriss. Bereits der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine praktische Garderobe. Das helle Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit Badewanne, Waschbecken sowie WC ausgestattet. Das großzügige Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Die Küche überzeugt mit einem Fenster zum Balkon, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen mit Blick ins Freie.**

**Herzstück der Wohnung ist das schöne, helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen hübschen Ausblick auf die umliegende Bergwelt und die ländliche Idylle Mittenwalds.**

**Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktisches Kellerabteil im Untergeschoss.**

**Die Wohnung präsentiert sich umfassend renoviert und einzugsbereit. Es ist ein attraktives, kompaktes und äußerst vielseitiges Angebot, ideal als praktischer Erstwohnsitz, charmantes Feriendomizil inmitten fantastischer Natur oder als clevere Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit.**

**Besonders attraktiv ist die Kombination aus funktionalem Grundriss, gepflegtem Gesamtzustand und der gefragten Lage Mittenwald. Die Eigenschaften wissen sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger langfristig schätzen.**

**Ein Zuhause für alle, die alpinen Lebensstil, kurze Wege und entspannte Wohnqualität in einer der schönsten Regionen Oberbayerns verbinden möchten.**

**VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald**

## **Minden a helyszínrol**

Mittenwald zählt zu den schönsten Orten der bayerischen Alpen und verbindet auf besondere Weise traditionelle Atmosphäre, alpine Natur und hohe Lebensqualität. Eingebettet zwischen Karwendel- und Wettersteingebirge prägen historische Häuserfassaden, gepflegte Gassen und die beeindruckende Bergkulisse das Ortsbild. Gleichzeitig bietet der Luftkurort eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich besonders durch ihre attraktive Mikrolage aus: nah genug am Zentrum, um alle wichtigen Einrichtungen bequem zu erreichen, ohne sich direkt in der touristisch geprägten Kernzone zu befinden. Bahnhof und Bushaltestellen sind schnell erreichbar und sorgen für eine sehr gute Anbindung innerhalb der Region sowie nach Garmisch-Partenkirchen, Innsbruck und München.

Auch verkehrstechnisch ist Mittenwald hervorragend angebunden. Garmisch-Partenkirchen liegt nur etwa 20 Autominuten entfernt, Innsbruck erreicht man in rund 40 Minuten und München in ca. eineinhalb Stunden. Über Innsbruck und die Brennerautobahn besteht zudem eine komfortable Verbindung nach Südtirol und Norditalien. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht Mittenwald zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort mit hohem Freizeit- und Erholungswert

**VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 26083004 - 82481 Mittenwald**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Stefan Lohmiller**

---

**Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen**

**Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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