

Ehrwald

Bergdokter gesucht: Etablierte Privatpraxis + Wohnhaus direkt an der Zugspitze

Codice oggetto: 26321005



PREZZO D'ACQUISTO: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.983 m²

Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26321005
Superficie netta	ca. 330 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	13
Camere da letto	5
Bagni	2
Garage/Posto auto	1 x Carport, 5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.200.000 EUR
Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune

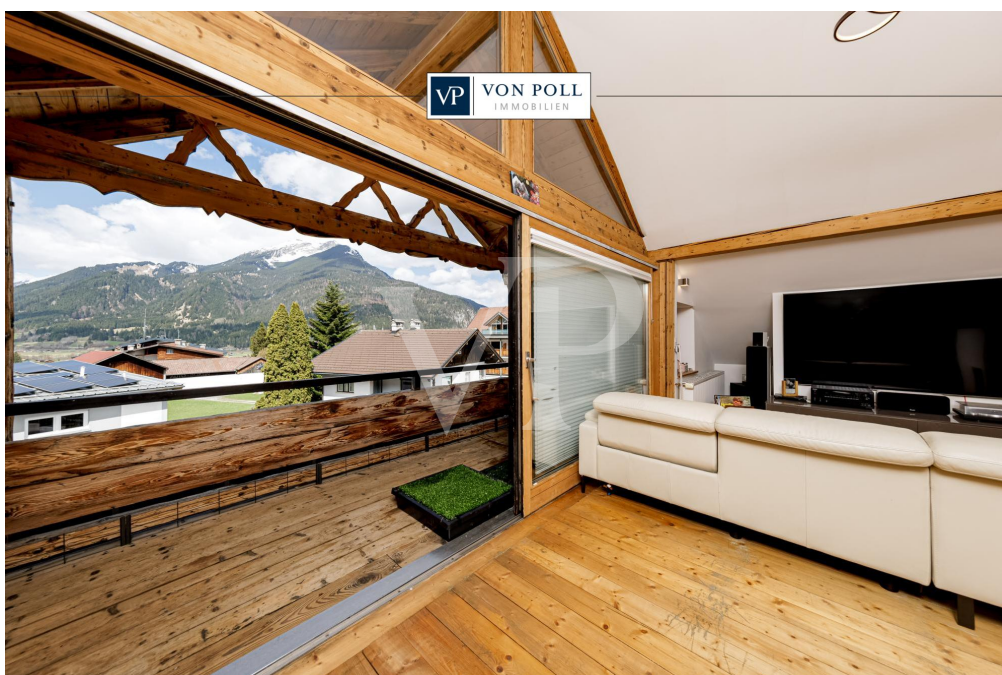
Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

La proprietà



Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

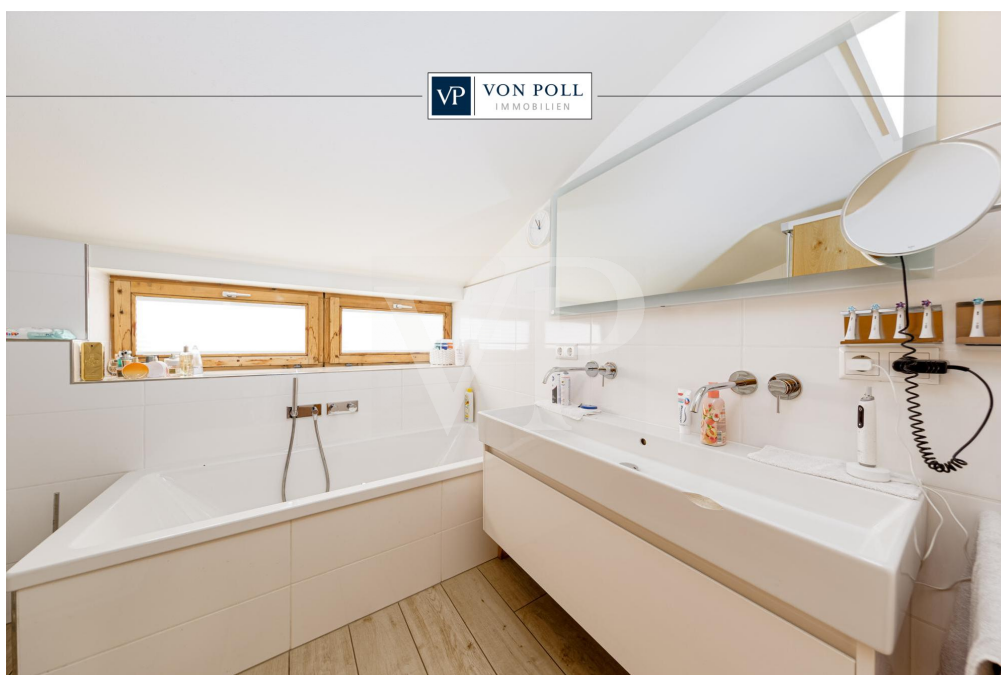
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

La proprietà



Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

La proprietà

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

Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet Wohnen, Arbeiten und Zukunftsperspektiven auf besondere Weise. Auf einem ca. 1.983 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Anwesen mit rund 330 m² Wohn- und Nutzfläche sowie 13 Zimmern – ideal für Ärzte, Mediziner oder Unternehmer mit Vision.

Besonders für alle, die den Traum vom „Bergdokter“ 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!

Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26321005 - 6632 Ehrwald

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich

Tel.: +43 5672 - 90 200

E-Mail: reutte@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com