

Prien am Chiemsee

## Hochwertiges Wohnen in Berg- und Seenähe

*Codice oggetto: 26195021*



**PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

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

**Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26195021	Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Superficie netta	ca. 99 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	01.03.2026	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	1		
Vani	3		
Camere da letto	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	2002		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

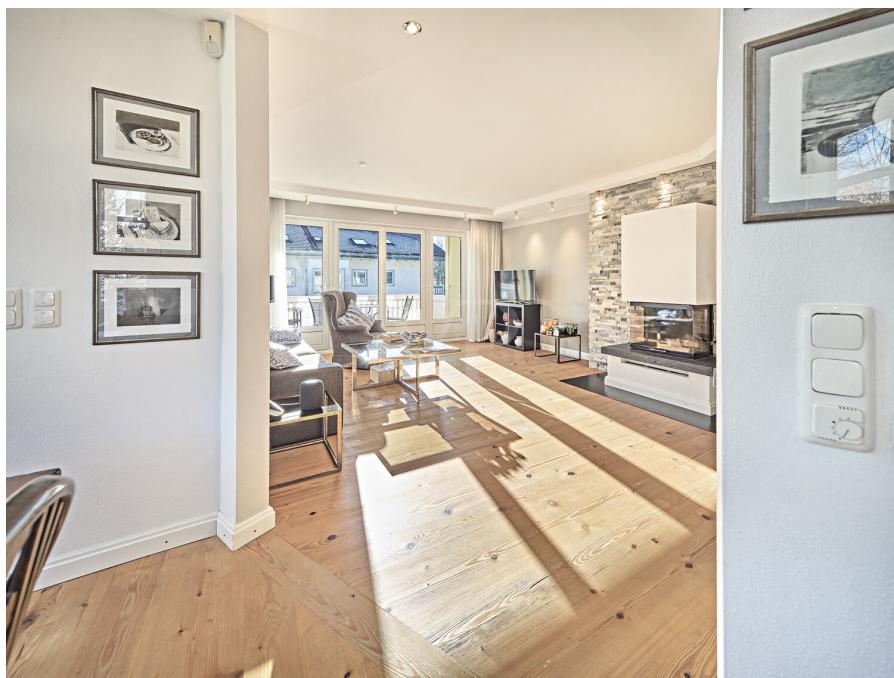
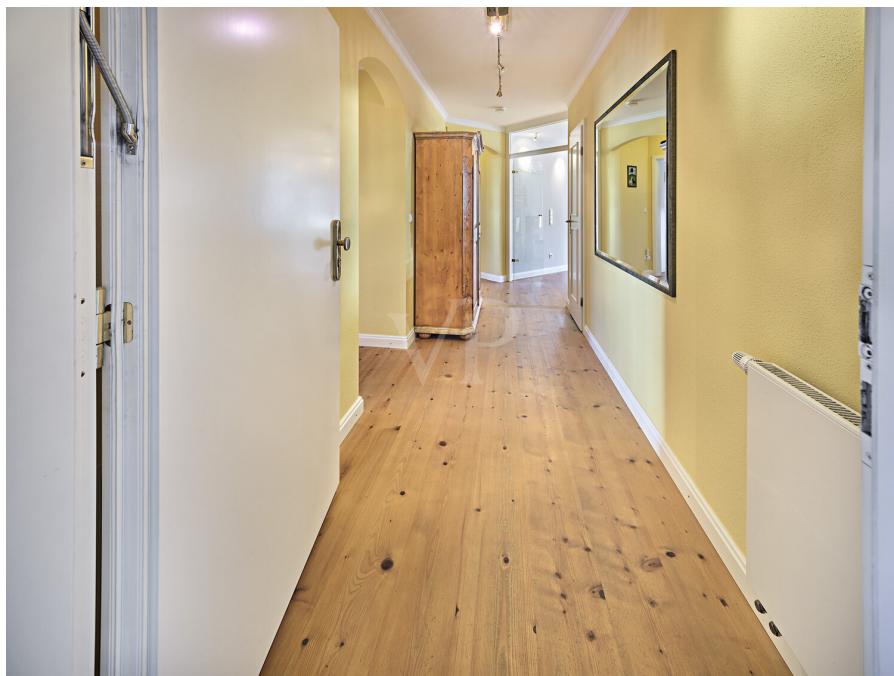
Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.01.2028	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà



**Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Tutto sulla posizione

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-Schifffahrt 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.

**Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 26195021 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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