

Prien am Chiemsee

# Praxis, Büro, Verkaufsfläche - TOP zentrale Lage + Schaufensterfläche + Parkplatz - ökonom. NK

????????? ??????????: 23195064\_1



???? ??????????: 689 EUR • ?????????: 2

???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ??? ??????

???????? ??????????	23195064_1	????? ??????????	689 EUR
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	110 EUR
?????????	2	?????????	
????? ??????????????	2023	?????????????	Mieterprovision beträgt das 1-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 60 EUR (?????????????)		
		???????????? ????????	ca. 51 m <sup>2</sup>
		????????? ????????????????	?????????
		???????????????? ????????	ca. 42 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	19.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	28.03.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
?????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????????????	???????????????	
		????? ??????????????	2023
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ?????????



???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ????????



???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ?????????



???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ?????????





???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ?????????



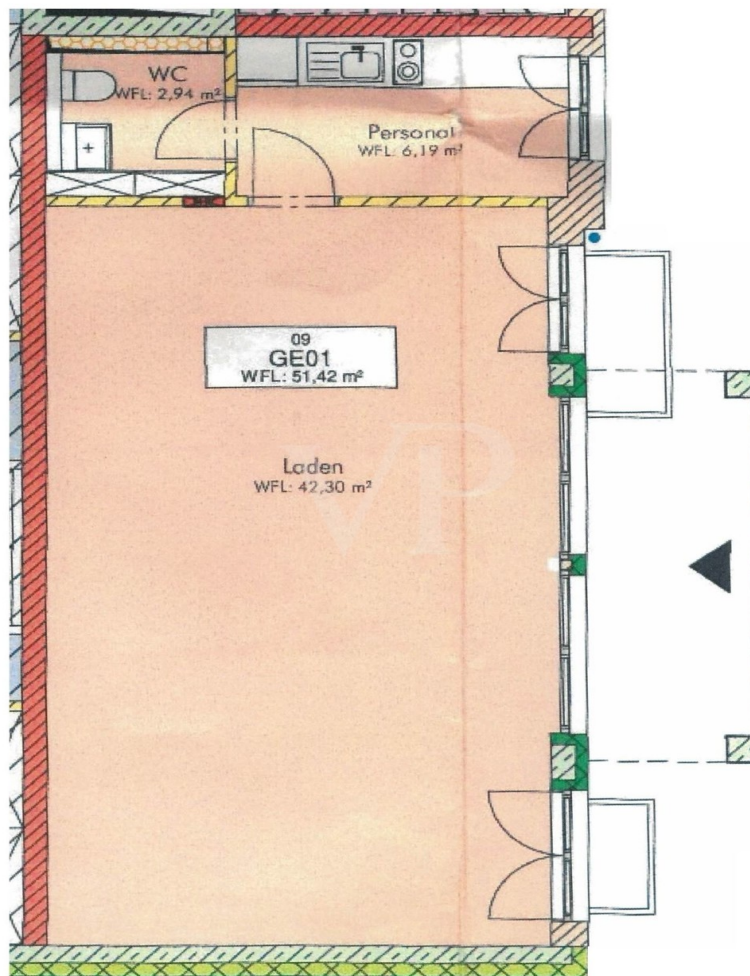
???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ?????????



???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

??? ?????? ???????????

In einem modernen Neubau-Mehrfamilienhaus, in zentraler Lage von Prien, gibt es eine kleine Ladenfläche mit großer Schaufensterfront im Erdgeschoss. Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Einzelhändler, Office-Arbeiter, (Medical-)Spa-, Beauty-Studios und dergleichen, die auf der Suche nach einer neuen, energieeffizienten Verkaufsfläche sind. Dank der neuesten Bautechnologien erfüllt das Objekt den KfW 55 Standard und ermöglicht auf diese Weise erhebliche Einsparungen dank des geringen Energieverbrauchs. Das Objekt besteht aus zwei Gewerberäumen, einen größeren Verkaufsraum mit Schaufensterfronten sowie einen kleineren Nebenraum, evtl. als zusätzliches Office, die individuell genutzt werden können. Eine gehobene Ausstattung mit Fußbodenheizung, die individuell regulierbar ist, sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die Installation von Frischluftventilatoren den kontinuierlichen Luftaustausch garantiert. Die Heizungsanlage basiert auf ökologischer Tiefenwärme und Erdwärme, was zur Umweltfreundlichkeit dieser Neubauimmobilie beiträgt. Energieeffiziente, 3-fach verglaste weiße Schallschutzfenster an der Ostseite bieten hervorragende Lärmdämmung und Wärmeschutz. Die Fenster sind in der höchsten Schallschutzstufe ausgeführt, um den Anforderungen an eine ruhige Arbeitsumgebung gerecht zu werden. Ergänzt wird die Ausstattung durch weiße Innentüren in Lackoptik, die zur modernen, klaren Linienführung des gesamten internen Designs beitragen. Eine dezentrale Warmwasserbereitung und separate Frischwasser-Zufuhr vervollständigen das technische Konzept, das auf Nachhaltigkeit und Komfort ausgelegt ist. Die weiße Sanitärausstattung entspricht gehobenen Standards und bietet ein ansprechendes Ambiente für Kunden und Mitarbeitende. Ein Aufzug im gesamten Gebäude sorgt für den bequemen Zugang zu den höheren Ebenen, während eine moderne Schließanlage die Sicherheit Ihrer zukünftigen Verkaufseinheit gewährleistet. Ebenfalls gehört ein separater Kellerraum zum Objekt, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz ist vorhanden, um den Ansprüchen eines urbanen Umfeldes gerecht zu werden. Die Gemeinde hat geplant, Schallschutzwände entlang der nahen Bahnlinie zu errichten, was die Lage weiter aufwerten wird. Der Hausmeisterservice bietet eine verlässliche Unterstützung im Alltag und sorgt für die Instandhaltung der Allgemeinflächen. Beachten Sie bitte, dass es keine Einbauküche im Personalraum gibt, dies jedoch die Möglichkeit bietet, individuell auf Ihre Bedürfnisse einzugehen. Diese Gewerbefläche bietet neben der ausgezeichneten technischen Ausstattung die Möglichkeit, durch die Staffelmiete in Absprache finanziell flexibel zu bleiben. Diese Immobilie ist ideal für Interessenten, die ein modernes, energieeffizientes Geschäft in zukunftsweisender Bauweise suchen. Umgeben von einer attraktiven Wohngegend und sehr frequentierten Geschäften ist hier mit viel Laufkundschaft zu rechnen. Die Lage ist zentral und äußerst attraktiv und bietet

eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die Autobahn. Durch die hochmodernen effizienten energetischen Maßnahmen können die Nebenkosten dadurch deutlich geringer ausfallen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von diesem Projekt zu machen und weitere Details zu besprechen.

???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

????????????????? ??? ??????????

- Energieeffizientes Haus KfW 55
- Ökologische klimafreundliche Tiefenwärme/Erdbwärme
- Frischluftventilatoren
- weiße Schallschutzfenster 3-fach mit Wärmeschutz / Ostseite höchste Schallschutzstufe
- Innentüren in Weißlackoptik
- Separate Frischwasser-Zufuhr
- Dezentrale Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung mit Einzelregelung
- Gehobene Sanitärausstattung
- Aufzug
- Schließanlage
- Stellplatz
- Separater Kellerraum
- Hausmeisterservice
- Staffelmiete nach Absprache
- verkehrsberuhigte Zone
- Schallschutzwände an Bahnlinie von Seiten der Gemeinde in Planung

??????? ????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

??? ??? ??? ????????????

Vor der malerischen Kulisse der bayerischen Alpen liegt die Marktgemeinde Prien (ca. 10.000 Einwohner) am Westufer des Chiemsees. Die Gewerbeeinheit befindet sich in ruhiger zentraler Lage in Prien, in einer verkehrsberuhigten Zone. Öffentliche Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Schritten erreichbar. Der Kneipp- und Luftkurort mit eigenem Yachthafen hat sich seinen ländlichen und familiären Charme bis heute erhalten. Prien bietet eine hervorragende und hochwertige Kundenstruktur. Der anhaltende Tourismus stellt für alle Gewerbetreibende eine gute Einnahmequelle dar. Der belebte Ortskern und die Seepromenade ziehen mit zahlreichen Geschäften, Bars und Restaurants ein breites Publikum an. Das erstklassige Angebot an medizinischen Einrichtungen und Fachkliniken sichert nachhaltig Arbeitsplätze und wirtschaftliches Wachstum.

??????? ????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 19.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.



???????? ??????????: 23195064\_1 - 83209 Prien am Chiemsee

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23 Chiemsee  
E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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