

## **Dokumentation**

### **3.5 - Zimmer-Eigentumswohnung**

**Hauptstrasse 168  
3855 Brienz**

## **Objektbeschreibung**

### **Region Interlaken-Brienz–Meiringen-Hasliberg**

Die Region Interlaken-Brienz-Meiringen-Hasliberg, das östliche Berner Oberland, liegt im geografischen Mittelpunkt, im Herzen der Schweiz. Die zentrale Lage bringt den Vorteil der einfachen Erreichbarkeit aus allen Richtungen. Faszination durch eine urtümliche Landschaft. Erholung und Vergnügen zugleich in unberührter Natur. Es gibt kaum eine Region in der Schweiz, die auf so einem kleinen Raum so viele Sehenswürdigkeiten, Naturwunder, Internationalität, Ausflugsziele und interessante Arbeitsplätze bietet wie diese Region.

### **Die Einwohnergemeinde Brienz am See**

Wohnqualität pur – so einfach lässt sich die Region beschreiben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitgestaltung, Anschluss an den Individualverkehr, Öffentlicher Verkehr, Gesundheitsversorgung und ein nicht zu unterschätzendes kulturelles Angebot – alles ist in einem für die Grösse der Region ungewohnten Ausmass vorhanden. Die Nachbarzentren Interlaken und Meiringen sind rasch auf der Strasse oder mit dem ÖV erreichbar. Die nächsten grösseren Städte Luzern und Thun oder Bern sind ebenfalls rasch erreichbar.

Der See und die Berge bedeuten Wohnqualität, ungezählte Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung, die sportliche Betätigung und Erholung nach der Arbeit.

Die Gemeinde Brienz (566 m.ü.M.) dehnt sich vom Brienergrat (Briener Rothorn 2350 m.ü.M.) im Norden bis zum Schwarzhorn (2928 m.ü.M.) im Süden aus und grenzt an 8 Nachbargemeinden sowie an die Kantone Luzern und Obwalden. Die Gemeinde gehört zum Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli.

Verkehr: Zentralbahn mit zwei Bahnhöfen (Brienz West und Hauptbahnhof), BLS-Schiffsbetriebe auf dem Brienersee, Anschluss Nationalstrasse N8, Anschluss Kantonsstrasse, Briener Rothorn Bahn, Postautokurse: Brienz-Schwanden-Hofstetten-Freilichtmuseum-Brienzwiler; Brienz-Brünig-Hasliberg; Brienz–Axalp.

Der Einkommenssteuersatz der Gemeinde beträgt aktuell 1.75% und die Liegenschaftssteuer wird mit 1.5‰ des amtlichen Wertes berechnet.

### **Allgemein**

Das Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten (Stockwerkeigentümergeinschaft), mit freier unverbaubarer Sicht auf die Umgebung, die Berge und den idyllischen Brienersee, liegt an der Hauptstrasse 168 in Brienz direkt am See.

Die Hauptstrasse resp. das Zentrum von Brienz mit Bahnhof, Schiffsstation und allen Dienstleistungen wie Bank, Post, Kiosk, Einkaufen (Coop, Migros, Detaillisten), Bus (Ballenberg, Brünig, Hasliberg und Axalp), Zentralbahn (Linie Interlaken – Luzern) oder die Brienz Rothorn Bahn sind 300 m entfernt und in ca. 5 Minuten zu Fuss zu erreichen. Die sonnige 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss mit eigenem Zugang. Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil und eine Waschmaschine steht zur gemeinsamen Benutzung zur Verfügung. Die Liegenschaft verfügt über keine Parkplätze.

Diese Wohnung wurde zwischen 1996 und 1999 zur heutigen Wohnung ausgebaut und in den Jahren 2014-2017 saniert. Der werterhaltende Unterhalt wurde und wird fortlaufend durchgeführt. Die Wohnung wurde als Ferienwohnung genutzt aber nicht an dritte weitervermietet.

## Die Wohnung

Eine Treppe führt vom Gehweg zur Eingangstüre. Durch die Eingangstüre über eine Treppe gelangen sie direkt in das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche. Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohnraum mit Küche, 2 Schlafzimmern und ein Badezimmer mit Toilette, Lavabo und Badewanne. Durch die Fenster auf beiden Seiten sowie den Dachfenstern ist die Wohnung sehr hell. Die Terrasse bietet eine traumhafte Aussicht auf die umliegende Natur, Berge und den See.

STWE-Einheit	879-3 (Grundbuchblatt-Nr.) mit Kellerabteil
Wohnfläche	Wohnfläche rund 60m <sup>2</sup>
Wertquote	300/1000
Amtlicher Wert	CHF 154'490.00
Eigenmietwert	CHF 5'600.00
Ausbaujahr	zwischen 1996-1999
Standort	Hauptstrasse 168 - 3855 Brienz
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'266'400.00 / Baukostenindex 234
Liegenschaftssteuer Gemeinde	1.5 ‰
Erneuerungsfonds	Stand per 30. Juni 2026 CHF 38'618.41
Nebenkosten	ca. CHF 4'000.00 pro Jahr inkl. Einlage Erneuerungsfonds
ZWG (Zweitwohnungsgesetz)	Die Wohnung untersteht bezüglich Erwerbs keinen Einschränkungen. Sie kann durch Personen erworben werden mit Wohnsitz im Ausland.
<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 510'000.00</b>
<b>Besichtigung/Rückfragen</b>	IMPLEMENTUS Treuhand GmbH Gärbigässli 1 3855 Brienz Tel 033 951 34 51 Mail <a href="mailto:info@implementus.ch">info@implementus.ch</a>

Ein attraktives Immobilienangebot von  
Zollinger Immobilien und IMPLEMENTUS Treuhand GmbH

**Rückseite des Hauses**



**Eingangsbereich**



**Schlafzimmer 1**



**Schlafzimmer 2**



**Badezimmer**



**Wohnzimmer**



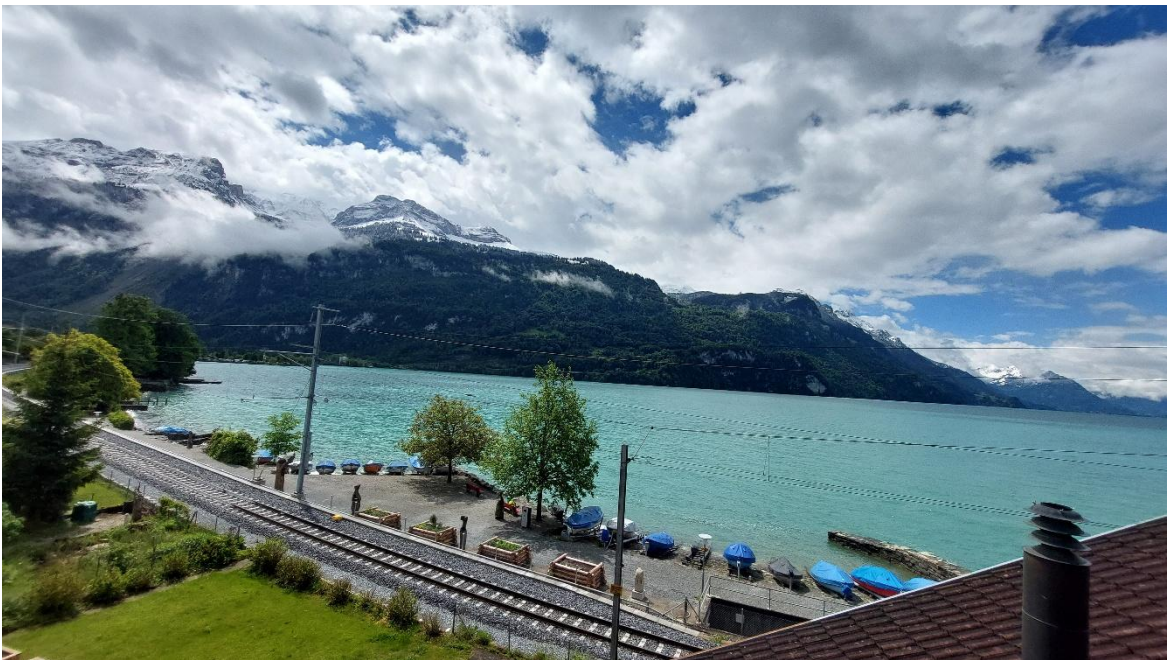
**Küche**



**Wohn- und Essbereich**



**Aussicht von der Terrasse**



## Terrasse



Mai 2026

GL/heb/mb

Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde durch die IMLPEMENTUS Treuhand GmbH – 3855 Brienz ausgearbeitet und erstellt.

Die Verkaufsdokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Bewilligung der IMPLEMENTUS Treuhand GmbH und der Zollinger Immobilien an Drittpersonen weitergegeben werden.