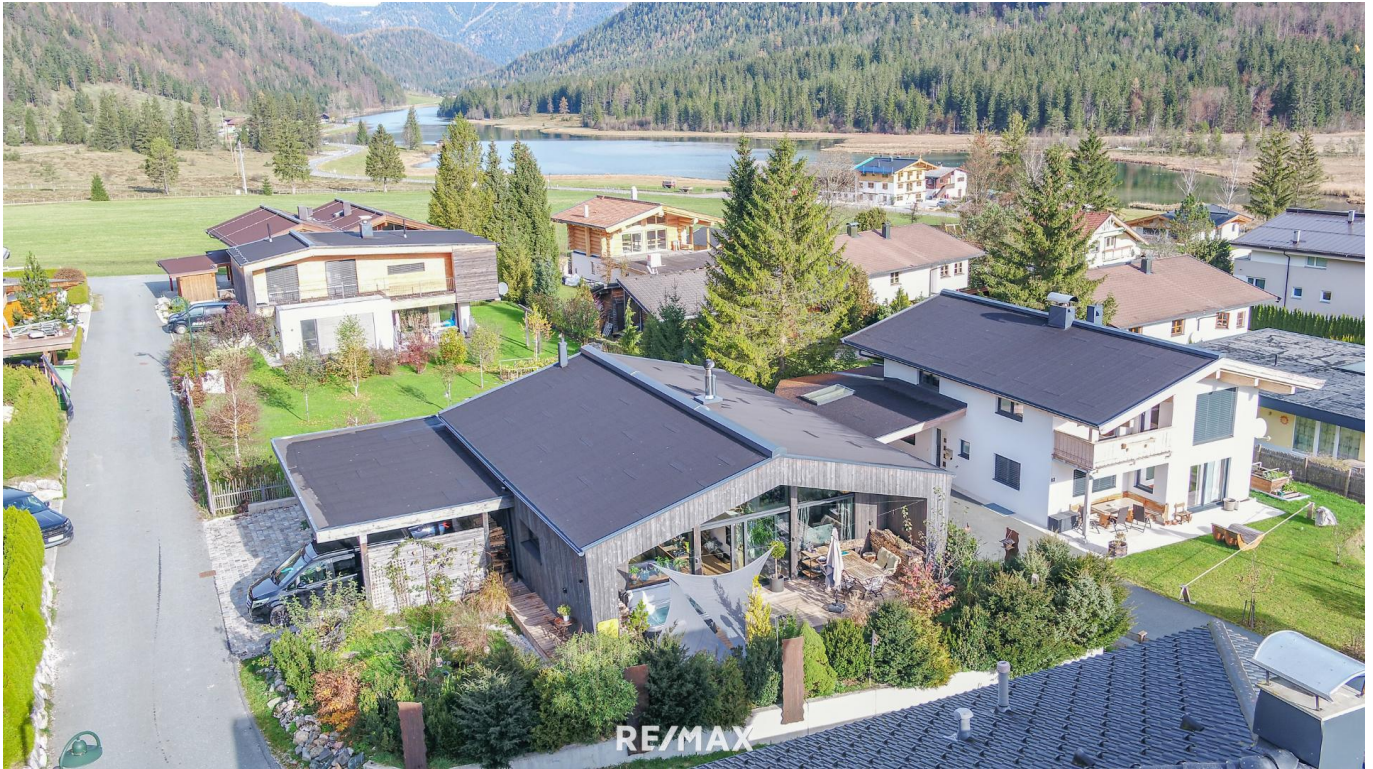


## Außergewöhnliches Chalet im Landhaus Stil



Aussenansicht Pillersee

**Objektnummer: 3682\_593**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6393 St. Ulrich am Pillersee
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

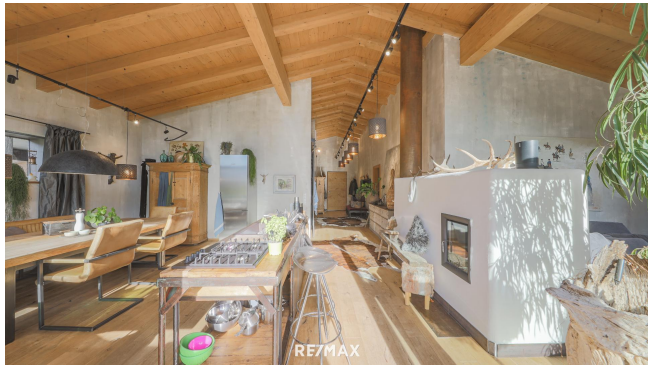
## Ihr Ansprechpartner

**Christian Mraz**

RE/MAX Premium  
Kaiserstraße 14  
6380 St. Johann in Tirol

T +43 5352 62686 62686  
H +43 660 5584815

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Interesse an einer professionellen Immobilienvermittlung?

**Christian Mraz**

RE/MAX Premium Gruppe

office@remax-premium.at  
www.remax-premium.at



+43 5352 62 682  
+43 660 5584815

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Chalet im Landhaus Stil Diese Immobilie überzeugt auf ganzer Linie. Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und überragend umgesetzt. Die Ausstrahlung der Liegenschaft ist einzigartig – Sie können dieses besondere Gefühl bereits beim Betreten des Hauses wahrnehmen. In fußläufiger Lage zum Pillersee gelegen liegt das erst vier Jahre alte Haus in leichter Hanglage. Die Inhaber nutzten diese Hanglage durchdacht aus und errichteten zwei getrennte Wohneinheiten. Im oberen Bereich betritt man das Haus über die Diele mit Blick in den Wohnessraum. Ein zentral situierter Kachelofen trennt den großen Wohnbereich mit offenem Dachstuhl und den Essbereich mit Koch Insel. Durch eine große Glasfront erhalten Sie einen traumhaften Ausblick auf Ihre südlich ausgerichtete und großzügige Terrasse. Besinnliche Abendstunden sind dabei garantiert. Im oberen Bereich des Hauses befinden sich der Masterbedroom mit Badezimmer en suit welches mit einer großen Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet ist. Weiters befindet sich auf dieser Ebene ein Kinder/Gästezimmer mit eigenem Badezimmer sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum. Auf der unteren Ebene ist eine perfekte Einliegerwohnung errichtet worden. Zu aktuellem Zeitpunkt ist diese mit einem großen Praxisraum/Studio sowie ein weiterer derzeit nicht ausgebaute Raum ausgestattet. In diesem Bereich befindet sich ebenfalls die Haustechnik. Beheizt wird es Haus mit einer Fußbodenheizung – die dafür notwendige Energie wird mit einer Erdwärmepumpe erzeugt. Auf dem gesamten Grundstück wurde auf eine außerordentliche Bepflanzung großen Wert gelegt. Der Außenbereich ist ein zusätzliches Schmuckstück an sich. Zwei große Carportplätze sowie vier weitere PKW-Stellplätze, ein Abstellraum für Sportgeräte sowie ein Raum für die Mülltonnen fügen sich harmonisch in den Außenbereich ein. Eine Immobilie mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten erwartet Sie. Großartiger Wohnkomfort wird durch einen fantastischen Ausblick auf die umliegende Bergwelt der Kitzbüheler Alpen gekrönt. Die Nähe zu Kitzbühel und auch St. Johann in Tirol bieten beste Infrastruktur und die Kombination aus Ruhelage und Lifestyleszene. Umrahmt von den Loferer Steinbergen und den Grasbergen der Kitzbüheler Alpen ist St. Ulrich am Pillersee eine Insel der Ruhe und Erholung. Die gute soziale Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Schule und Ärzten macht St. Ulrich zu einem begehrten Wohnort. St. Ulrich am Pillersee ist der ideale Ausgangspunkt für Ihre Wander- und Bergtouren. Auf den rund 400 km markierten Wanderwegen gibt es auch Strecken für Wanderer mit guter Kondition. Eine Reittour durch die wunderschöne Landschaft rund um St. Ulrich am Pillersee ist immer ein besonderes Erlebnis. Wenn Sie lieber mit dem E-Bike unterwegs sind, finden Sie rund um St. Ulrich ein Netz von Mountainbike-Strecken mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden vor. Golfspieler können auf einem der zahlreichen Golfplätze in der Umgebung ebenfalls ihrem Hobby nachgehen. St. Ulrich liegt am Skigebiet Pillersee/Buchensteinwand, es ist überschaubar und mit seinen Einrichtungen auf die Bedürfnisse von Familien ausgelegt. Direkt an den mehr als 100 km langen Langlaufloipen des PillerseeTals gelegen haben Sie in St. Ulrich am Pillersee mehrere Einstiegspunkte ins Langlaufnetz. Fakten: • Bekannte Veranstaltungen: Rock days Kletterfestival, Spiritfestival am See • Restaurants-Empfehlungen: Forellenranch, Seerestaurant Blattl am Pillersee • Entfernung Flughäfen: München 166 km, Salzburg 55,5 km, Innsbruck 119 km Interesse?

Gerne schicken wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé zu. Wir bitten um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind.

Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt. Are you interested? We would be happy to send you more details. We would kindly ask you to provide us with your name, address and telephone number in order to receive further information about your chosen property. We are obligated, due to data protection laws, to save these details. Your data will be protected. Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie und dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadenersatzansprüche aus. Wir weisen darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Provision 3,6 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. (AGB)Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 42.1

wär kWh/

meb (m<sup>2</sup>a

edarf)

:

Klas B

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 0.72

or G

esa

nten

ergie

effizi

enz:

Klas A

se F

aktor

Ges

amte

nergi

eeffi

zien

z: