

## Villa "Adler Lodge" exklusives Wohnen in ruhiger Zentrumsnähe



Wohnbereich

**Objektnummer: 3682\_670**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6365 Kirchberg in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	259,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,46
<b>Kaufpreis:</b>	5.630.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Pamela Ledderhos**

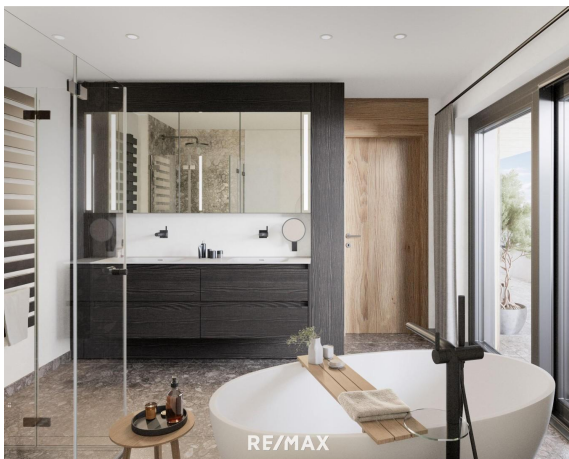
RE/MAX Premium  
Kaiserstraße 14  
6380 St. Johann in Tirol

T +43 5352 62686 43535262686  
H +436642125211

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







Interesse an einer professionellen Immobilienvermittlung?

**Pamela Ledderhos**

Mobil: +43 (0) 664 212 52 11  
Tel: +43 (0) 5352 62686

**RE/MAX**  
Premium Group

p.ledderhos@remax-premium.at  
www.remax-premium.at

RE/MAX

## Objektbeschreibung

- Exklusive Villa mit 259 m<sup>2</sup> Wohn- und 532 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - Private Zufahrt auf sonnigem Hügel mit majestätischen Bergblicken - Großzügiger Eingangsbereich mit Tagesgarderobe - Vier einladende Schlafzimmer mit zwei luxuriösen Badezimmern - Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und gemütlichem TV-Raum - Hauslift für bequeme Etagenwechsel - Outdoor-Lounge auf erster Etage für Entspannung im Freien - Offener Wohn- und Essbereich im zweiten Obergeschoss - Profi-Küche mit modernsten Geräten und Weinklimaschrank - Indoor- und Outdoor-Essbereich für gesellige Zusammenkünfte - Kaminofen für behagliche Atmosphäre - Klimaaktive Bauweise mit Luftwärmepumpe und Deckenkühlung - Traditionelle Altholzelemente kombiniert mit modernem Design - Elektrisch bedienbare Raffstores an Fenstern und Terrassentüren - Preis beinhaltet die gesamte Einrichtung - Bezugsfertige Villa - Luxus, Komfort und Stil vereint für ein Leben voller Träume und Erinnerungen Eingebettet in sanfte Grasberge mit weitläufigen Almgebieten, befindet sich der Ferienort Kirchberg in Tirol mitten im Brixental, nur 6km von der weltberühmten Stadt Kitzbühel entfernt. Kirchberg in Tirol ist mit seiner guten Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Schule und Ärzten ein beehrter Wohnort. Zahlreiche Restaurants und Cafés laden zu einem Besuch ein. Der nahliegende magisch-idyllische Schwarzsee begeistert Sommer wie Winter als Ruhepol mitten in der Berglandschaft. Golfspieler können auf einem der zahlreichen Golfplätze in der Umgebung ebenfalls ihrem Hobby nachgehen. Das Herz jedes Skifahrers, lässt die direkte Lage am Skigebiet Kitzbühel, höherschlagen. Schneebedeckte Berge und Skifahren sind von Dezember bis April bis ins Tal garantiert. 230 km präparierte Abfahrten und 41 km markierte Skirouten aller Schwierigkeitsgrade sowie Snowparks, Naturrodelbahnen, hunderte Kilometer Langlaufloipen und Winterwanderwege machen das Skigebiet Kitzbühel zu etwas ganz Besonderem. Fakten Kirchberg in Tirol: •Mehr als 230 Pistenkilometer im Skigebiet „Kitzbühel – Kirchberg“ •Restaurants-Empfehlungen: Restaurant Simon Taxacher, Kupferstüb'n, Gasthof Ruetzenhof, Staudachstüb'n, Pizza per Tutti •Bekannte Veranstaltungen: Kirchberger Blumencorso, Int. Oldtimertreffen, Cordial Cup – int. Jugendfußballturnier und der Int. Libro Ballon Cup, •Entfernung Flughäfen: München 161 km, Salzburg 88 km, Innsbruck 85 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 uns 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 34.0

wär kWh/

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

bedarf)

:

Klas B

se H

eizw

ärme

bedar

f:

Fakt 0.46

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas A++

se F

aktor

Ges

amte

nergi

eeffi

zien

z: