

## FREIZEITWOHNSITZ in Ellmau mit Ski-In & Ski-Out



Visualisierung Wohnbereich

**Objektnummer: 3682\_729**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6352 Ellmau
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

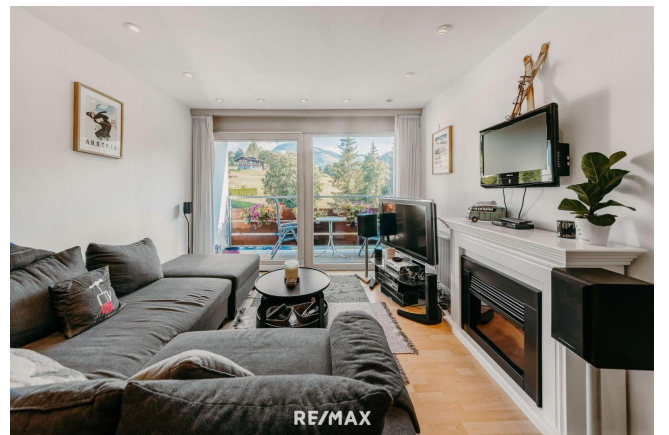
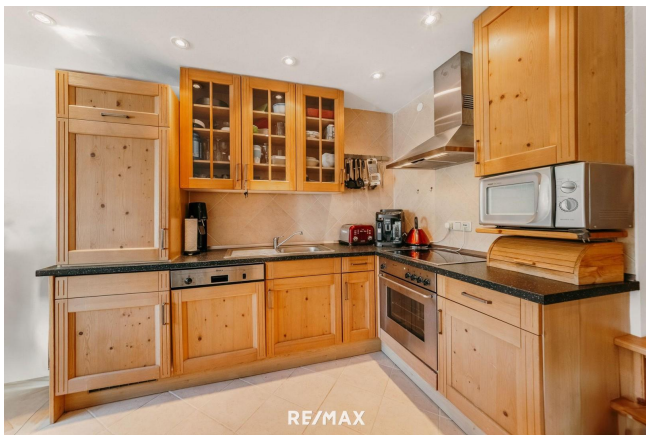
## Ihr Ansprechpartner

**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**



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

Diese Immobilie bietet eine verlockende Gelegenheit für all jene, die eine Ferienwohnung mit Freizeitwohnsitzwidmung suchen, ideal für Outdoor-Enthusiasten, die nach einer Wanderung oder Skitour im eigenen Bett schlafen möchten. Hier die wichtigsten Highlights: - Lage: Die Wohnung liegt in Ellmau, direkt im Skigebiet Wilder Kaiser-Brixental, mit Ski-In/Ski-Out-Zugang. - Wohnfläche: Auf zwei Ebenen erstreckt sich die Wohnung mit einer Gesamt-Wohnnutzfläche von ca. 66 qm, mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einem nach Süden ausgerichteten Balkon, der eine herrliche Aussicht auf die Berge bietet. - Ausstattung: Die Wohnung verfügt über eine moderne, offene Küche, ein Bad mit Badewanne und WC, und auf der zweiten Ebene befinden sich Schlafmöglichkeiten für die ganze Familie, inklusive eines Elternschlafzimmers und eines Kinderbereichs. - Zustand: Das Gebäude wurde kürzlich saniert, und die Wohnung ist geschmackvoll möbliert und in einem gutem Zustand. - Zusätzliche Annehmlichkeiten: Ein Skikeller, Skischuh- und Fahrradabstellraum sowie ein Parkplatz vor dem Haus, runden das Angebot ab. Ellmau liegt am Fuße des Naturschutzgebietes Wilder Kaiser eingebettet zwischen dem Kalkmassiv des Wilden Kaisers im Norden und dem Hartkaiser im Süden. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich über den gesamten Ellmauer Sattel, der die Wasserscheide zwischen Inn und Großache bildet. Die Gemeinde liegt im Gerichtsbezirk Kufstein und lebt hauptsächlich vom Tourismus. Die Infrastruktur umfasst zahlreiche attraktive Geschäfte und Restaurants, Lebensmittelhändler und Banken. Ebenso sind Ärzte, ein Kindergarten und eine Schule angesiedelt. Diese Faktoren machen Ellmau zu einem begehrten Wohnort. Auch Kitzbühel, der prominente Hot Spot im Alpenraum ist nur wenige Autominuten entfernt. Im Sommer ist der Filmdrehort zur beliebten Arztserie "Der Bergdoktor" ein Besuchermagnet für viele Fans der Serie. Durch die Nähe des Wilden Kaisers und die ausgebauten Wege kommen auch Wanderer, Kletterer und Fahrradfahrer voll auf ihre Kosten. Die Golfanlage „Wilde Kaiser“ liegt vor der Kulisse des „Wilder Kaiser“ Bergmassiv und bietet leicht hügelige und abwechslungsreich angelegte 27 Spielbahnen. Im Winter warten 284 Pistenkilometer der Skiwelt Wilder Kaiser-Brixental, Panoramaausblicke auf über siebzig 3.000er Berge, das Alpeniglu Dorf und Österreichs größtes Nachtskigebiet auf die Besucher. Fakten: • Bekannte Veranstaltungen: Musikherbst am Wilden Kaiser, Bergdoktor Erlebniswochen, Kaiserschmarrn Fest • Restaurants-Empfehlungen: Memory, Rübezahl-Alm, Kaiserhof, Wochenbrunner Alm • Entfernung Flughäfen: München 139 km, Salzburg 103 km, Innsbruck 86 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 102.

wär 1 kW

meb h/(m

edarf<sup>2</sup>a)

:

Klas D

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 2.92

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas E

se F

aktor

Ges

amte

nergi

eeffi

zien

z: