

## **Modernes Einfamilienhaus in ruhiger, sonniger Lage mit wunderschönem Panoramablick**



Außenansicht

**Objektnummer: 3682\_740**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6384 Waidring
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,82
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<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.



A professional portrait of Christian Mraz, a real estate agent, standing with his arms crossed in a dark blue suit. The background is a blurred indoor setting.

Interesse an einer professionellen Immobilienvermittlung?

**Christian Mraz**

Mobil: +43 (0) 660 558 48 15  
Tel: +43 (0) 5352 62686

**RE/MAX**  
Premium Group

c.mraz@remax-premium.at  
www.remax-premium.at

**RE/MAX**

## Objektbeschreibung

Eingebettet inmitten einer gesunden, intakten Naturlandschaft steht dieses großzügige, moderne Einfamilienhaus in herrlicher, ruhiger Sonnenlage mit wunderschönem Panoramablick. Die Gemeinde Waidring ist ein kleines, idyllisches Feriendorf am Fuße des mächtigen Steinplatten-Massivs in den Kitzbüheler Alpen. Der Ort liegt im wunderschönen Pillerseetal. Der Einstieg in das hochmoderne Skigebiet Steinplatte liegt praktisch in unmittelbarer Nähe sowie auch der Skilift "Hausberg" und das Skigebiet Fieberbrunn - Saalbach Hinterglemm. Durch die fantastische Lage haben Sie auch im Sommer die Möglichkeit, die nahe gelegenen Loferer Steinberge zu erklimmen. Mit dem wunderschönen Pillersee finden Sie Badespaß in der näheren Umgebung vor. Das hochwertig ausgestattete Haus bietet Ihnen ein modernes, gemütliches Wohnvergnügen in toller, ruhiger Toplage - ankommen und wohlfühlen. Platz für eine Garage bzw. ein Carport ist vorhanden, muss aber noch errichtet werden. Räumliche Aufteilung: EG: Diele/Garderobe Essen/Kochen Wohnzimmer mit Kamin (Liegefläche) Büro Badezimmer mit WC, Dusche, Pissoir, Waschbecken Abstellraum mit Möglichkeit zum Durchbruch nach außen (Garage) inkl. Wäscheabwurf OG: Master Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite (Badezimmer mit Regen/Wasserfall Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Wäscheabwurfschacht) 3 Kinderzimmer Kinderbadezimmer mit WC, Dusche, Waschbecken, Handtuchhalter, Alibert Keller: Raum 1 wird derzeit als Nähzimmer benutzt. Raum 2 wird derzeit als Werkstatt benutzt. Raum 3 (größter Raum) Lager Waschküche/Technikraum: Hier befinden sich die Wärmepumpe der Tiefenbohrung, das Brunnensteuergerät für Gartenwasser, der Serverschrank (alle Leitungen führen in den Keller), die Boilieranlage (Warmwasser und Bodenheizung), Waschmaschine und Trockner (erhöht) und ein Waschbecken. Der gesamte Kellerbereich ist gefliest und mit Bodenheizung ausgestattet, welche separat regelbar ist. Allgemeine Infos: Energiequelle Heizung/Warmwasser: Es wurde eine Tiefenbohrung zur Energieversorgung gemacht und diese ist auch im Einsatz. Zusätzlich ist eine Bohrung für Wasser im Außenbereich im Einsatz (Gartenbewässerung). Granderwasserversorgung im gesamten Haus und Garten. Strom: Im Haus gibt es die Möglichkeit, zusätzlichen Starkstrom zu installieren. Neben dem Eingangsbereich befindet sich eine Starkstromsteckdose für ein E-Fahrzeug. Vorbereitung für eine PV Anlage am Dach wurde gemacht (Lehrverrohrung). 2 Gegensprechanlagen sind eingebaut (1 x Einfahrt, 1 x vor Eingangstüre) 2 Bildmonitore im Haus (1 x Ess-Wohnbereich, 1 x im 1. Stock Gang) mit Sprachmodul und Video, Fernsteuerung (Sprach, Bild und Türöffnung via Handy möglich) Fingerprint an Eingangstür und bei der Einfahrt für mögliches Tor sind bereits vorhanden. Verkabelung für Eingangstor vorhanden. Zentralschalter für Rollos im gesamten Haus und stockwerkeabhängig. Überall Rollos außer im Keller und Gang. Überall (außer Gang) eingebaute Fliegengitter, die hochziehbar sind. Flutlichtanlage am Dach, um das gesamte Areal per Schalter auszuleuchten. Beleuchtung unter dem Dach (LED Band). Weiters gibt es einen praktischen Wäscheabwurf im Elternbadezimmer und im Abstellraum. Böden/Türen: In allen Räumen (außer Schlafräumen) Fliesenboden. Im Wohnbereich und in der Küche in Holzoptik. Die Kinderzimmer sind mit Laminatböden ausgestattet und das Masterzimmer mit einem Designerkorkboden. Die Türen sind in Übergröße (2,20 m hoch) und innenliegend in Eiche

massiv Vollholz. Bei erfolgreicher Vermittlung werden 3 % Provision vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt. von der Provision in Rechnung gestellt!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 59.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Ges0.82

amtenergi

eeffizienz: