

**Zweistöckige 145 m2 Eigentumswohnung de luxe für den anspruchsvollen Käufer**



**Objektnummer: 7329/188**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6380 St. Johann in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	140,94 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Sonstige Kosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Eisenmann**

Eisenmann Immobilien GmbH











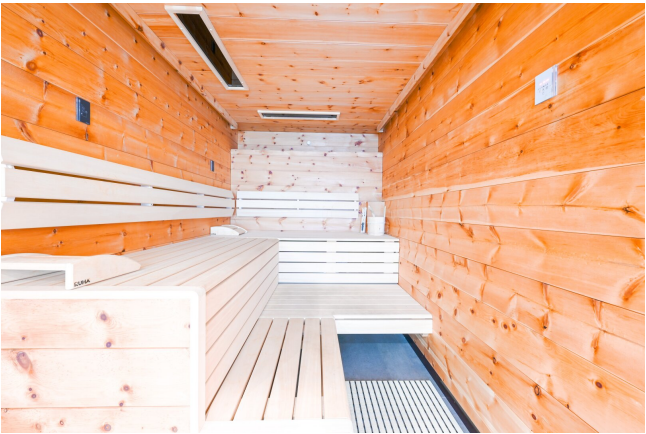










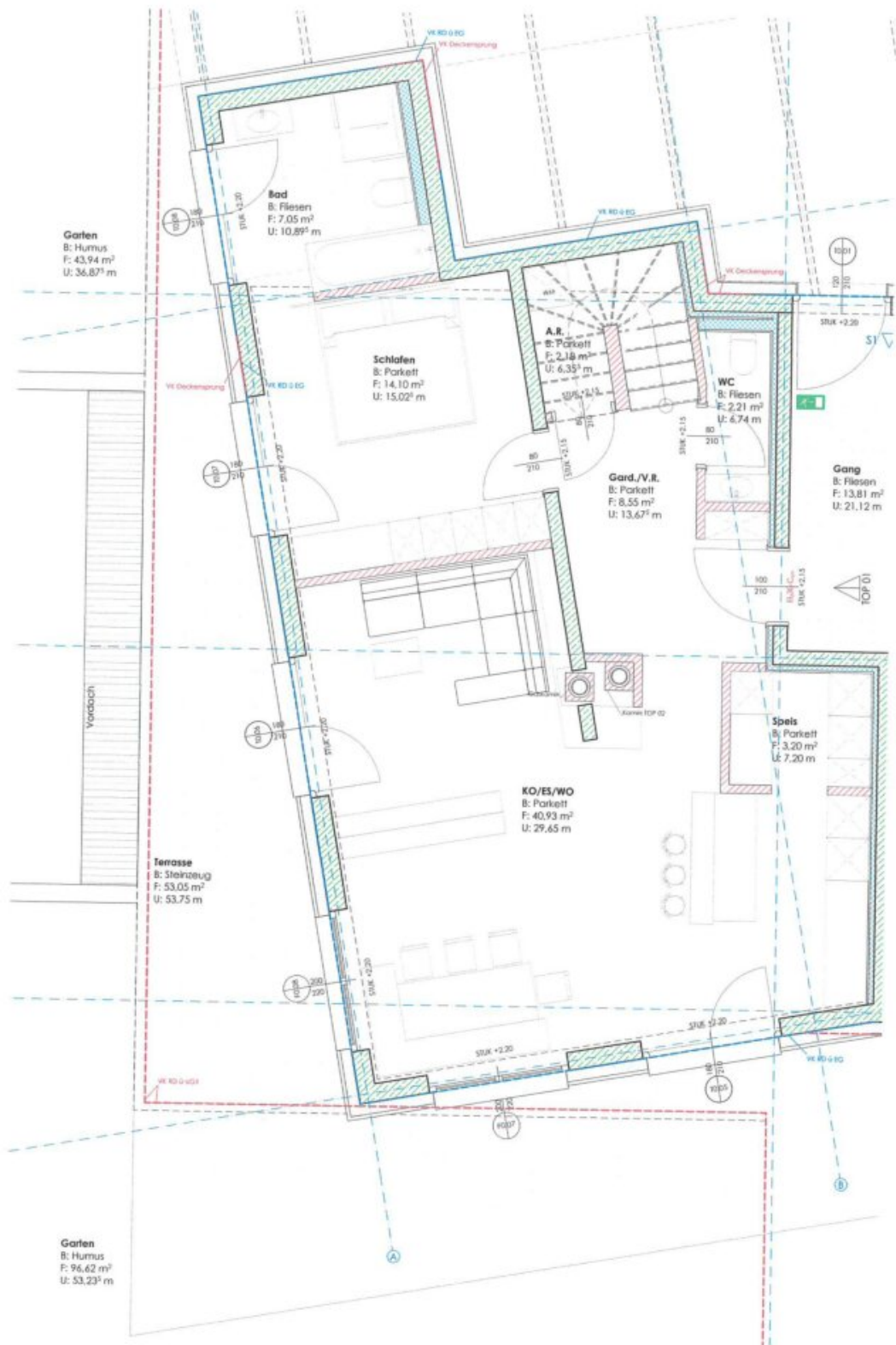




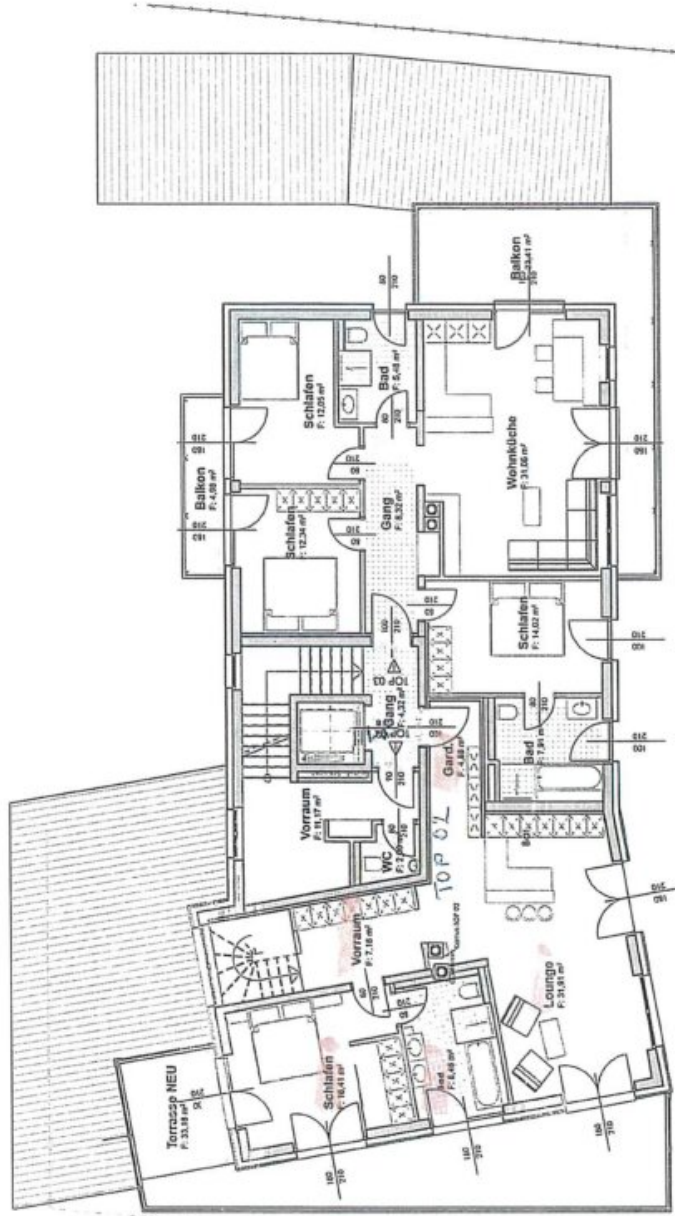


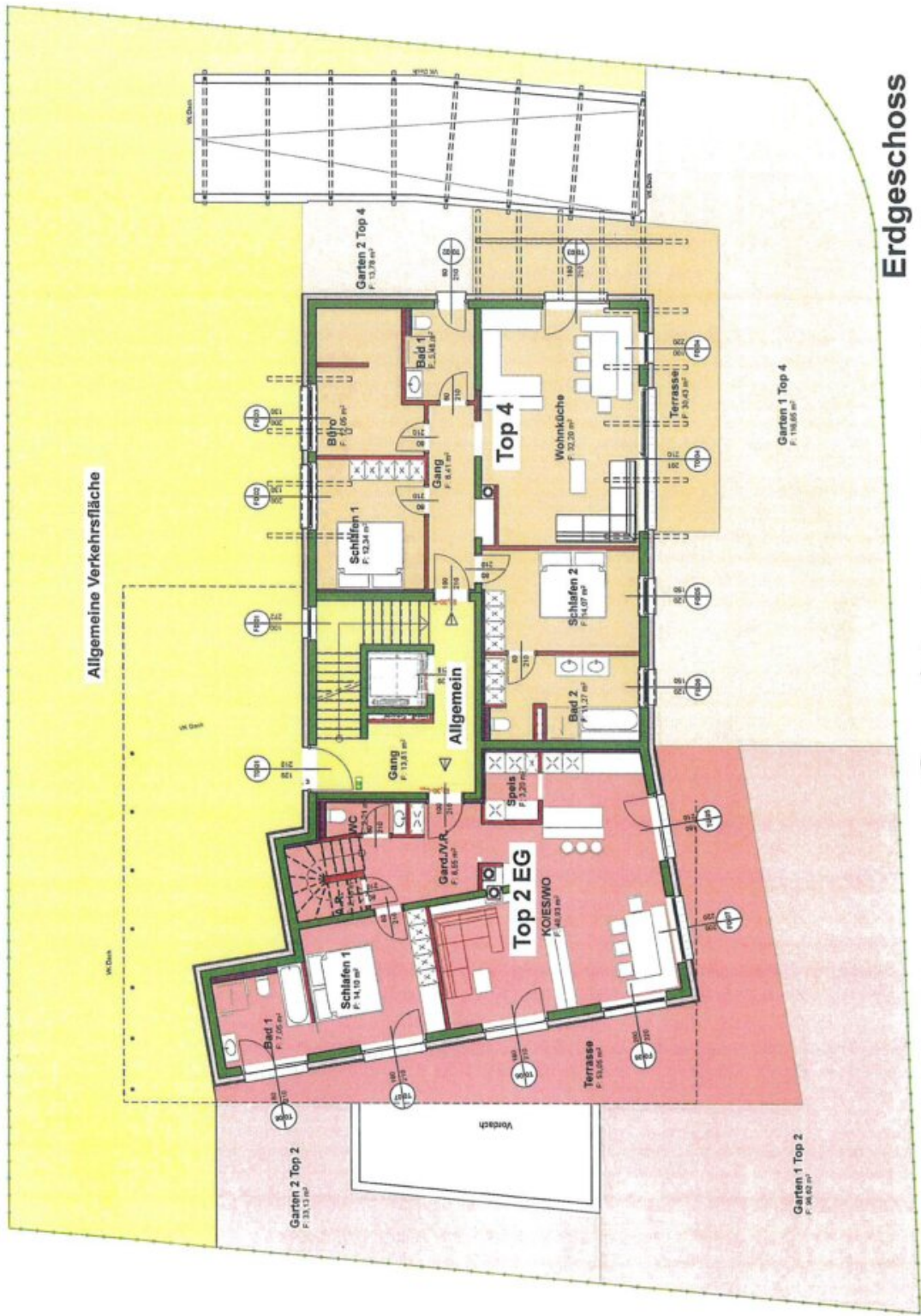




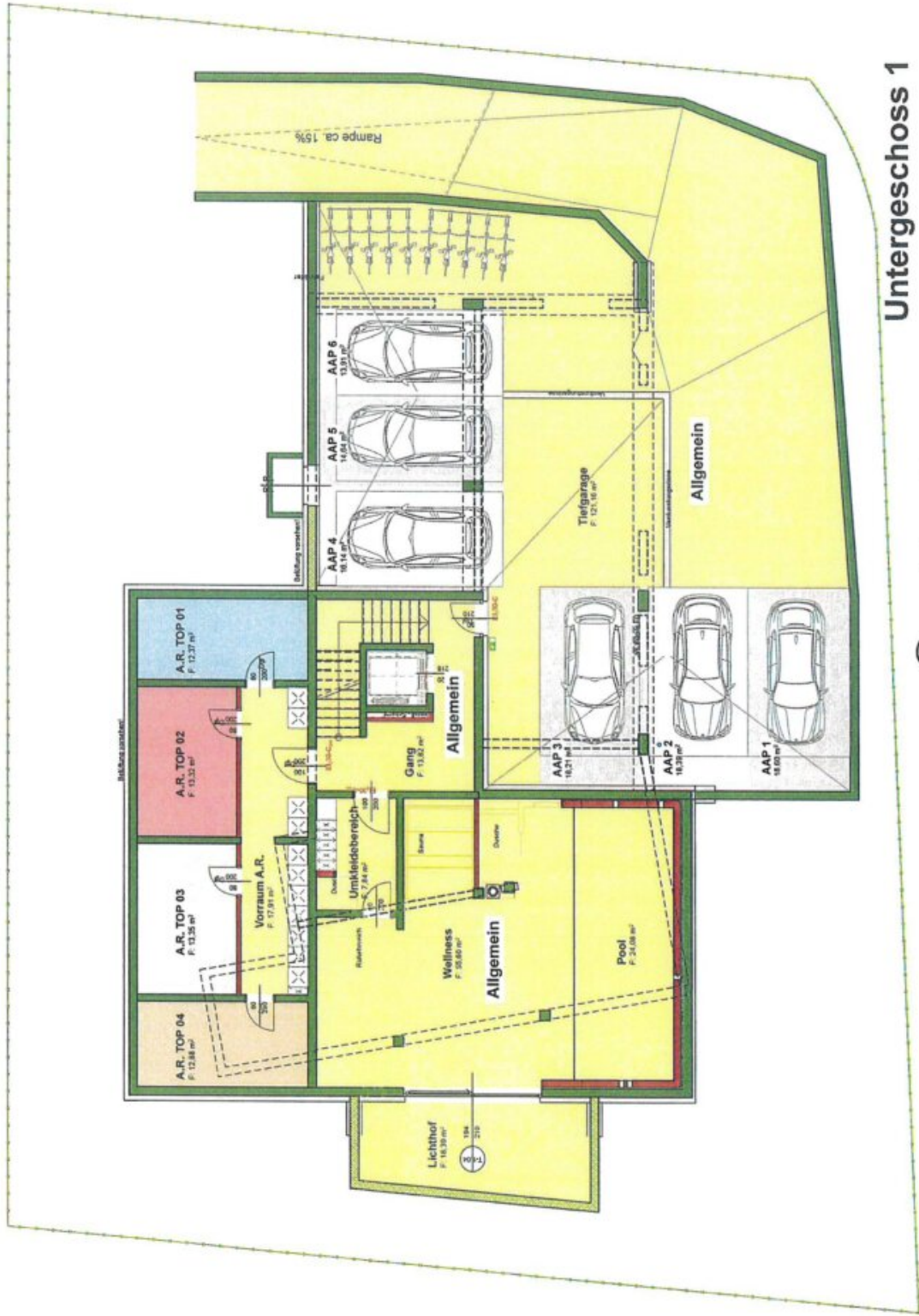






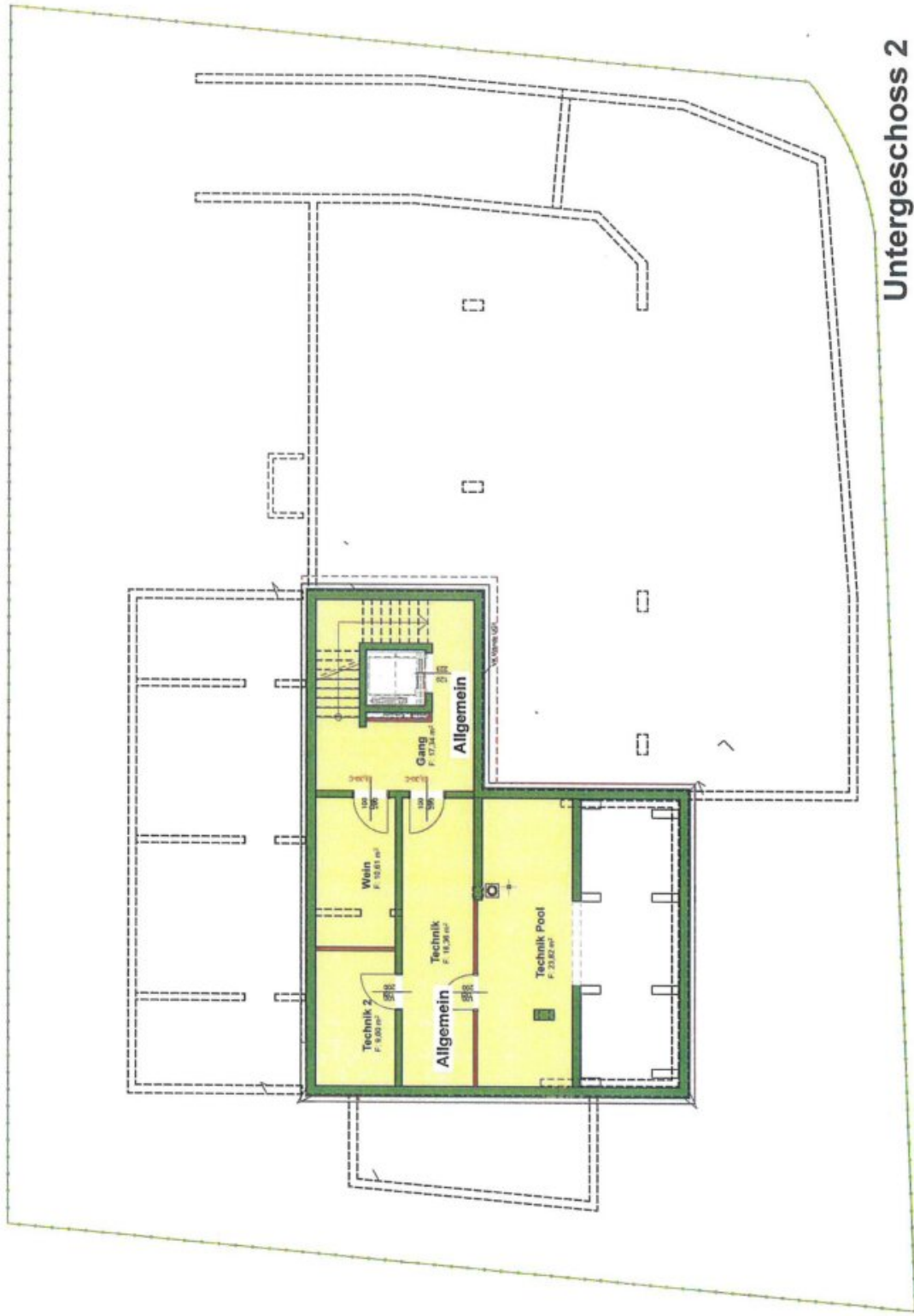






**Untergeschoss 1**

Grundrissplan vom 04.11.19



Untergeschoss 2

Grundrissplan vom 04.11.19



## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Johann in Tirol - dem perfekten Ort für alle, die die Schönheit der Tiroler Berge lieben und gleichzeitig eine moderne, komfortable und noble Wohnsituation suchen.

Diese großzügige Etagenwohnung im Erdgeschoss mit Blick auf das Kitzbühler Horn bietet Ihnen auf 145m<sup>2</sup> Fläche alles, was Sie für ein entspanntes und luxuriöses Wohnen benötigen. Die mehr als exquisite Einrichtung spricht jene anspruchsvollen Käufer an, die Wert auf Moderne und Gemütlichkeit legen.

Eine sehr geschmackvoll gehaltene, offene Küche mit begehbarem Abstellraum und Kochinsel ist mit sämtlichen hochwertigen Küchengeräten ausgestattet, die das Herz jeden Liebhabers höher schlagen lässt. Aufgewertet wird diese durch einen großzügigen Essbereich, an dem Familie und Freunde ausreichend Platz finden. Anschließend daran liegt ein gemütlicher Wohnbereich, natürlich mit offenem Kamin, um viele gemütliche Stunden verbringen zu können. In diesem Stockwerk befindet sich auch noch ein Büro mit bodentiefen Fenstern, das durch ein modernes System mit wenigen Handgriffen zu einem vollwertigen Gästezimmer umgewandelt werden kann. Verbunden ist dieser Raum mit einem extra Bad, um auch den Gästen jeglichen Komfort bieten zu können. Ein Gäste WC ist in diesem Stockwerk natürlich auch vorhanden.

Durch eine mit Vollholz verkleidete Treppe geht es in den ersten Stock, der einfach nur atemberaubend ist. Ein wunderschöner Wohnbereich, der alle Stücke spielt, sei es der Weinschrank, der offene Kamin oder auch die bodentiefen Fenster, es ist alles nur einzigartig. Das geschmackvoll eingerichtete Schlafzimmer mit angeschlossenem Bad bietet einen Rückzugsort der besonderen Art. Auf dieser Ebene befinden sich auch zwei mehr als großzügige Balkone in Richtung Westen und Norden.

Das Highlight dieser Wohnung ist, dass alle Fenster frei von Einblicken sind, da das Haus komplett in Alleinlage steht und dadurch, dass es keine angrenzenden Gebäude gibt, man die Ruhe im Garten vollends genießen kann.

Der größte Luxus zeichnet sich aber in dem im Keller angelegten Wellnessbereich ab, ob Schwimmbad, Saunabereich oder Ruheraum, es ist für das 4 Parteien Haus alles vorhanden. Natürlich wird die gesamte Anlage von einem Hausmeister gewartet, sodass man sein gemütliches und außergewöhnliches zu Hause einfach nur genießen kann.

Komplettiert wird diese Objekt durch 2 Garagen, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten und selbstverständlich ist auch das BUS-System für die automatische Lichtsteuerung in der Wohnung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap