

St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

# Landhaus mit Weitblick

Objektnummer: 0441268



KAUFPREIS: 3.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 443 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 946 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Auf einen Blick

Objektnummer	0441268
Wohnfläche	ca. 443 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	3.850.000 EUR
Haus	Chalet
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuерung	Erdwärme

Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie





Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.  
Für Sie in den besten Lagen.



Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Ein erster Eindruck

Dieses besondere Anwesen liegt in der malerischen Umgebung von St. Ulrich im Pillerseetal und bietet eine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 443 m<sup>2</sup>. Durch seine privilegierte Lage genießen Sie eine atemberaubende Aussicht auf die imposanten Loferer Steinberge sowie die Buchensteinwand. Das Chalet besticht durch seinen authentischen Tiroler Charme, der durch liebevoll eingearbeitete Elemente aus Altholz und Terrakotta-Fliesen unterstrichen wird. Ein großzügiger Garten mit überdachter Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden mit einer unvergleichlichen Aussicht ein. Beim Betreten durch die Haupteingangstür befinden Sie sich in einem geräumigen Foyer mit eleganten Schränken, einer gemütlichen Sitzecke und einem kleinen Weinschrank. Nach links gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der mit einer Essecke und einer Bar ausgestattet ist. Der Kamin verleiht den Räumlichkeiten eine äußerst gemütliche Atmosphäre und lädt vor allem in den Wintermonaten zu entspannten Stunden ein. Die großen Fensterfronten beleuchten den Raum stets mit hellem Licht und bieten einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur. Auf der gleichen Etage befindet sich das Erste von insgesamt sechs Schlafzimmern, das mit Bad en Suite und begehbarem Kleiderschrank ausgestattet ist. Das Bad verfügt über eine Dusche, eine Badewanne und ein WC. Ein großes Büro mit zusätzlicher Eingangstür sowie ein Gäste-WC runden diese Ebene ab. Über die Stiege gelangen Sie in die obere Etage. Auf der rechten Seite befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, während sich auf der linken Seite Räumlichkeiten mit weiteren zwei Schlafzimmern, einer Küche und einem Badezimmer befinden. Diese könnten durch eine separate Tür abgetrennt werden. Das Untergeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Wellnessbereich mit Sauna. Neben dem obligatorischen Technikraum bietet ein Wäscheraum ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Abgerundet wird dieses spannende Angebot durch eine große Garage mit viel Lagerraum sowie 4 Außenstellplätze.

Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Ausstattung und Details

- Freier Blick auf die Loferer Steinberge & Buchensteinwald
- südlich ausgerichtete große Terrasse
- offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit Grantiefassung und Granitarbeitsflächen
- Massivholz-Einbau-Sitzecke mit Tisch im Erker
- Keramik-Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnbereich
- Keramik-Kachelofen im Masterbereich
- Wellnessbereich mit Sauna
- 25 cm Wärmedämmung an sämtlichen Außenwänden einschl. Keller und Fundament
- Freisinger Holzfenster - innen Fichte & außen Lärche - teilweise mit Insektenschutzgitter
- Thermostatgesteuerte elektrische Dachrinnenheizung

Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Alles zum Standort

Die liebevolle und kleine Gemeinde St. Ulrich am Pillersee befindet sich im idyllischen und beliebten Pillerseetal. St. Ulrich am Pillersee liegt auf ca. 847 m Seehöhe und hat ca. 1700 Einwohner. In diesem kleinen Örtchen ist der Name gleichzeitig auch Programm. Der bekannte Pillersee lädt nicht nur zu zauberhaften Spaziergängen, sondern auch zu einer romantischen Bootsfahrt, sowie zum Abkühlen an heißen Sommertagen ein. Auch Angler können hier auf Ihre Kosten kommen. Aber auch Fahrrad und Wanderwege laden im Sommer in das bezaubernde St. Ulrich am Pillersee ein. Im Winter ist das Skigebiet Buchensteinwand innerhalb kürzester Fahrzeit zu erreichen. Wer es doch etwas größer mag, ist mit dem Skigebiet von Fieberbrunn-Saalbach-Hinterglemm-Leogang gut bedient, welches innerhalb von ca. 10 Minuten zu erreichen ist.

Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Weitere Informationen

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Nebenkostenübersicht für den Käufer einer Liegenschaft 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr ( Eigentumsrecht ) Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichter zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen, etc. 3,6 % Courtage ( incl. 20 % MWSt. ) HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Paas & Andreas Paas

---

Im Gries 19 Kitzbühel  
E-Mail: [kitzbuehel@von-poll.com](mailto:kitzbuehel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)