

St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

# Freizeitwohnsitz - großzügiges Landhaus mit unvergleichbaren Charme

Objektnummer: 0441274



KAUFPREIS: 2.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.192 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 0441274 - 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Auf einen Blick

Objektnummer	0441274
Wohnfläche	ca. 228 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	2.950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie





Objektnummer: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.



Objektnummer: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses einzigartige Einfamilienhaus mit Freizeitwohnsitzwidmung, das sich auf einem beeindruckenden, ca. 1.192 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet und eine Wohnnutzfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> bietet. Diese Immobilie besticht durch ihre liebevollen Details und hochwertigen Verzierungen vom Tischler. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen. Hier finden Sie ein Badezimmer sowie eine voll ausgestattete Küche. Der große Wohn- und Essbereich ist ein absolutes Highlight: Mit einem charmanten Erker, einem einladenden Kamin und einem traditionellen Kachelofen ausgestattet, bietet er eine behagliche Atmosphäre. Die Tischlerverzierungen verleihen dem Raum zusätzlichen Charme und Eleganz. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der mit einem Pizzaofen und einem Kamin für gemütliche Abende ausgestattet ist. Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer offenen Galerie, die einen herrlichen Blick in die Natur bietet. Ein Arbeitszimmer und ein Gästezimmer mit eigener Galerie und eigenem WC bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zwei großzügige Schlafzimmer teilen sich ein modernes Badezimmer und einen gemeinsamen Balkon. Beide Schlafzimmer verfügen zudem über jeweils eine eigene Galerie, die zusätzlichen Stauraum bietet. Im Untergeschoss befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der die Technik und den Waschmaschinenanschluss beherbergt. Über einen separaten Außenzugang erreichen Sie weitere wohnlich ausgestattete Räumlichkeiten, die sich perfekt für Gäste oder als eigenständige Wohneinheit eignen. Diese umfassen eine Einbauküche, einen gemütlichen Wohnraum, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Der Außenbereich dieses Einfamilienhauses ist ebenso beeindruckend wie das Haus selbst. Ein großer Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein und beherbergt einen idyllischen Schwimmteich. Für Fahrzeuge steht eine geräumige Garage zur Verfügung. Zusätzlich gibt es draußen einen Geräteschuppen, eine Holzlege und einen weiteren Abstellraum. Zusammengefasst kann man sagen, dass dieses Einfamilienhaus großzügigen Wohnraum mit durchdachten Details vereint. Es bietet sowohl innen als auch außen zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle und komfortable Lebensgestaltung. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und dem unvergleichlichen Charme dieses Hauses begeistern!

Objektnummer: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Ausstattung und Details

- Freizeitwohnsitzwidmung
- Hochwertige Tischlerarbeiten
- Einbauküchen
- Erker
- offener Kamin
- Kachelofen
- Wintergarten mit Pizzaofen & Kamin
- Galerie
- Schwimmteich
- Garage

Objektnummer: 0441274 - 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: 0441274 - 6393 St. Ulrich am Pillersee – St. Ulrich am Pillersee

## Sonstige Angaben

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: 0441274 - 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)