

Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

# Chalet Weitblick

Objektnummer: 0441282



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 219 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

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

Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	0441282	Kaufpreis	1.390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>	Haustyp	Chalet
Dachform	Satteldach	Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche
Badezimmer	4		
Baujahr	2016		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	107.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.06.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein bezauberndes Ferienchalet in einer idyllischen Chalet-Anlage am Waldrand von Neukirchen am Großvenediger. Das im Jahr 2016 im Landhausstil errichtete Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 219 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal zur touristischen Nutzung. Die sonnige Lage, der gemütliche Gartenbereich sowie die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Blick auf die umliegende Bergwelt verleihen dem Chalet einen besonderen Charme. Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist die selbstbestimmte und attraktive Mietrendite. Im Gegensatz zu vielen anderen Chaletdörfern mit touristischer Widmung gibt es hier keine Vorschriften über eine Mindestanzahl von Nächtigungen. Zudem haben Sie die freie Wahl, ob Sie das Chalet selbst, über eine Agentur oder auf andere Weise vermieten möchten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, vier geräumige Schlafzimmer und drei Bäder, von denen zwei mit einer Dusche und eines mit einer Badewanne ausgestattet ist. Ein zusätzliches Zimmer, das derzeit als Ankleidezimmer genutzt wird, führt auf die ca. 34 m<sup>2</sup> große Südterrasse mit eigenem Gartenanteil, wo Sie zahlreiche Sonnenstunden genießen können. Über eine Innentreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das durch seinen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Sichtdachstuhl besticht. Große Panoramafenster eröffnen einen atemberaubenden Blick auf die Bergwelt des Nationalparks Hohe Tauern. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und es besteht die Möglichkeit, nachträglich einen offenen Kamin zu errichten. Ein separater Ruheraum mit Zugang zum Wellnessbereich, der über eine Sauna und ein weiteres Badezimmer verfügt, sorgt für zusätzliche Entspannung. Es besteht die Möglichkeit, den Ruheraum/Wellnessbereich in ein 5. Schlafzimmer umzuwandeln. Ein weiterer Vorteil des Chalets ist der Full-Service-Hausmeisterservice, der sich um die 20 Chalets in der Anlage kümmert. Der Hausmeister bietet ein Rundum-Sorglos-Paket und steht Ihnen oder Ihren Mietern zur Verfügung, falls Reparaturen anfallen oder andere Besorgungen nötig sind. So genießen Sie den Komfort eines Apartments mit der Unabhängigkeit eines Hauses und ohne die Unannehmlichkeiten von direkten Nachbarn. Zur Immobilie gehören ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein Kellerabteil. Weitere allgemeine Parkmöglichkeiten sowie ein gemeinschaftlicher Ski- und Fahrradkeller befinden sich auf derselben Ebene wie die Tiefgarage und Abstellräume. Das Chalet wird vollmöbliert verkauft und bietet höchsten Komfort. Dank der touristischen Nutzungsmöglichkeit während der Winter- und Sommersaison, profitieren Sie von einer besonders attraktiven Rendite. Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Ausstattung und Details

- A-Lage von Neukirchen mit Blick auf den Großvenediger
- einzigartiger 180 Grad Blick auf die umliegende Bergwelt
- Süd-/Südwestlage mit ganztägiger Sonneneinstrahlung
- hochwertige Einrichtung
- Marken-Küche mit Siemens / BSH Geräte
- Sauna
- Wellness
- Ruheraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Sonnenterrasse
- Garten

Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Neukirchen am Großvenediger liegt zwischen den Hohe Tauern und den Kitzbüheler Alpen im Salzburger Oberpinzgau. Der Nationalpark Hohe Tauern bietet ganzjährig zahlreiche Angebote sowohl für Sportler als auch für Naturliebhaber. Ob Skifahren, Langlauf, Eislauf, Winterwandern oder Paragleiten – die Region bietet abwechslungsreiche Angebote seine Freizeit zu gestalten. Neukirchens Hausberg ist der Wildkogel mit insgesamt 61 Pistenkilometer. Hier kommen vor allem Rodelliebhaber auf ihre Kosten, denn die Naturrodelbahn in der Wildkogel-Arena ist mit ihren insgesamt 14 Kilometern die längste beleuchtete Rodelbahn der Welt und wurde sogar mit dem Internationalen Rodelbahngütesiegel in Gold ausgezeichnet. Das wohl bekannteste Skigebiet - der Kitzbüheler Großskiraum, ist in nur 8 Fahrminuten erreichbar und im Nachbarort Hollersbach mit der Panoramabahn zu erreichen. Auch die bekannte Zillertalarena ist nur 20 Fahrminuten entfernt und bietet mit ihren 150 Pistenkilometer jede Menge Abwechslung und Pistenspaß. Aber auch im Sommer hat die Region Neukirchen so einiges zu bieten. Die einzigartige Landschaft der Hohe Tauern und der Kitzbüheler Alpen laden dazu ein die Natur mit dem Mountainbike oder zu Fuß zu erkunden. Besonders bekannt sind hier auch die Krimmler Wasserfälle, welche mit einer Fallhöhe von 380 Metern zu den eindrucksvollsten Naturschauspielen der Welt zählen und nur 15 Fahrminuten von Neukirchen entfernt liegen.

Objektnummer: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## 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: 0441282 - 5741 Neukirchen am Großvenediger – Salzburg

## 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)