

Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

# Erstklassiges Feriendomizil in Golfplatznähe zur touristischen Vermietung

Property ID: 0441250



PURCHASE PRICE: 2.893.870 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6

Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## At a glance

Property ID	0441250	Purchase Price	2.893.870 EUR
Living Space	ca. 202 m <sup>2</sup>	Commission	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	First occupancy
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	4		
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Car port, 10000 EUR (Sale), 1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale), 1 x Other, 5000 EUR (Sale)		

Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	41.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B

Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## The property





Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## The property



Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## The property



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.





Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## A first impression

Dieses traumhafte Feriendomizil am Golfplatz Eichenheim befindet sich im beliebten Aurach bei Kitzbühel und ist nur einen Katzensprung von der beliebten Gamsstadt entfernt. Das 2023 fertig gestellte Ferienhaus befindet sich in sonnenverwöhnter Lage mit fantastischem Blick auf die umliegende Bergwelt. Beim Betreten der Immobilie erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich. Auf dieser Etage befinden sich zwei helle Schlafzimmer mit je einem Badezimmer. Alle Räumlichkeiten sind bereits voll ausgestattet und verfügen über ein Doppelbett mit Nachttischen und Einbauschränken. Über eine Stiege gelangt man ins Dachgeschoss wo sich der stilvoll eingerichtete Wohn- und Essbereich, der durch seine große Fensterfront ein helles und einladendes Ambiente schafft, befindet. Die Küche ist voll ausgestattet und verfügt über hochwertige Siemens Geräte. Auch der Wohnbereich lädt dank Kamin und moderner Einrichtung zu entspannten Abenden ein. Abgerundet wird diese Ebene mit einem weiteren Schlafzimmer und einem Badezimmer mit separater Toilette, die auch als Gäste-WC genutzt werden kann. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein weiteres Schlafzimmer sowie der gemütliche Wellnessbereich mit Sauna, Doppeldusche und Zugang zur eigenen Terrasse. Diese Immobilie kann ausschließlich zum Zweck einer touristischen Vermietung erworben werden. Der Kaufpreis von € 2.893.870 ist Netto. Der Kaufpreis inkl. 20% USt. beträgt € 3.472.644,-



Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## Details of amenities

- sonnige Lage
- traumhafter Blick auf die umliegende Bergwelt
- Einbauküche
- Vollständig möbliert
- Wellnessbereich
- Garten

Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## All about the location

Aurach liegt unmittelbar südlich angrenzend an Kitzbühel in Richtung Jochberg und Pass Thurn. Mit ca. 1.000 Einwohnern ist Aurach einer der kleinen Orte im Bezirk Kitzbühel und besitzt den Vorteil der direkten, räumlichen Anbindung an die berühmte Sportstadt Kitzbühel. Nur wenige Lagen in und um Kitzbühel zeichnen sich mit einem atemberaubenden Blick auf den Wilden Kaiser und den Hahnenkamm aus, wie es von Aurach aus möglich ist.

Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## Other information

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.

Property ID: 0441250 - 6371 Aurach bei Kitzbühel – Aurach bei Kitzbühel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)