

St. Johann in Tirol

# Kaiser Lodge

CODE DU BIEN: 0441257



PRIX D'ACHAT: 4.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 348 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9

CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	0441257
Surface habitable	ca. 348 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	3
Salles de bains	4
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	4.950.000 EUR
Type de bien	Chalet
Commission pour le locataire	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.03.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2023



CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## La propriété





CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## La propriété





CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## La propriété





CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## La propriété





CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## La propriété



CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## La propriété





CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## Une première impression

Inmitten des charmanten St. Johann in Tirol liegt dieses hochwertige Neubau-Chalet, nur einen Katzensprung von Kitzbühel entfernt und am Rande des Ortskerns. Dieses edle Anwesen besticht durch eine erstklassige Ausstattung aus den besten Materialien und einer liebevollen Detailarbeit. Von hier aus eröffnet sich ein atemberaubender Ausblick auf das Kaisergebirge sowie das Kitzbüheler Horn. Dank der edlen Altholz- und Naturstein-Akzente umgibt Sie beim Betreten sofort eine Atmosphäre der Gemütlichkeit. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Entrée mit Garderobe und Gäste-WC. Hier finden Sie auch das Masterschlafzimmer mit Bad en Suite, begehbarem Kleiderschrank und eigenem Zugang zur Terrasse. Das Badezimmer bietet ein Doppelwaschbecken, eine freistehende Badewanne, eine Glasdusche und ein abgetrenntes WC. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Suite, einem separatem WC und Zugang zum Garten. Eine Doppelgarage mit angrenzendem Ski-Raum sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz komplettieren diese Ebene. Die obere Etage ist über die beleuchtete Treppe oder den hauseigenen Aufzug erreichbar. Hier wartet ein gemütlicher Wohn- und Essbereich auf Sie. Die großzügige Küche mit Kochinsel ist mit hochwertigen Geräten von Bora, Liebherr und Miele ausgestattet. Ein Kamin trennt den Essbereich leicht ab und verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre. Der angrenzende Wohnbereich öffnet sich zu einer großen Terrasse, die perfekt für gesellige Grillabende geeignet ist und gleichzeitig einen majestätischen Blick auf den Wilden Kaiser bietet. Ein Büro mit Sitzlounge ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und rundet diesen Bereich ab. Im Untergeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Weinkeller bzw. Zigarrenlounge sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Suite. Ein herausragendes Merkmal bildet der großzügige Wellnessbereich mit Sauna, verglaster Doppeldusche und einem Lichthof, der mit Natursteinen verziert ist und sich ideal zum Sonnen eignet. Praktische Räumlichkeiten wie Wasch- und Stauraum sowie ein Technikraum vervollständigen dieses ausgezeichnete Angebot.

CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## Détails des commodités

- sonnige und ruhige Lage
- Blick auf den Wilden Kaiser und das Kitzbüheler Horn
- hochwertige Ausstattung
- Wellnessbereich
- Sichtdachstuhl aus Altholz
- offener Kamin
- Bora, Miele und Liebherr Küchengeräte
- Weinkeller / Zigarrenlounge
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- elektrische Raffstore
- Gira-Smart-Home-System
- Doppelgarage

**CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol**

## Tout sur l'emplacement

Unter Kennern ist St. Johann in Tirol, welches nur ca. 10 Minuten mit dem Auto von Kitzbühel entfernt und am Fuße des Kitzbüheler Horns sowie des Wilden Kaisers liegt, in den letzten Jahren zu einem beliebten Ort geworden. Das liegt nicht nur daran, dass St. Johann in Tirol zu einem der sonnigsten Täler im ganzen Land zählt, sondern dass es auch nicht an mangelnden Freizeitmöglichkeiten scheitert. Es gibt unzählige Wander-, sowie Rad-(Mountainbike)Wege, Tennisplätze und für die Sonnengenießer das St. Johanner Freibad. Auch im Winter lässt der Ort St. Johann keine Wünsche offen. Ob vom Langlauf bis hin zum Skifahren oder Schlittschuhlaufen. St. Johann ist ein beliebter Ort für alle Lebenssituationen.

CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 0441257 - 6380 St. Johann in Tirol

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)