

Schwendt – Schwendt

# Sonnenverwöhntes Landhaus mit Einliegerwohnung und traumhaften Bergpanorama

**CODICE OGGETTO: 0441226**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 410 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	0441226
Superficie netta	ca. 410 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.390.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido



CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt

## La proprietà



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



**CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt**

## Una prima impressione

Inmitten der malerischen Gemeinde Schwendt erwartet Sie eine außergewöhnliche Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu finden. Dieses Landhaus liegt in einer ruhigen und idyllischen Lage und ist nach Süden ausgerichtet. Das Haus wurde im Jahr 2004 erbaut und 2014 modernisiert. Im Erdgeschoss befindet sich eine gemütliche Einliegerwohnung. Der Wohn-/ Essbereich ist dank bodentiefer Fensterfronten lichtdurchflutet und die Küche mit modernen Geräten ausgestattet. 2 Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer runden diese Einliegerwohnung ab. Ebenfalls befindet sich auf dieser Ebene der Kellerraum, die Technik sowie eine Doppelgarage. Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Küche mit eigener Speis sowie der Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem sonnenverwöhnten Garten mit freiem Blick auf die umliegende Bergwelt. Ebenfalls befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein Gäste-WC auf dieser Ebene. Das Dachgeschoss begeistert mit einem offenen Sichtdachstuhl und einem großzügigen Kachelofen, der nicht nur für angenehme Wärme sorgt, sondern auch eine behagliche Atmosphäre schafft. Ein angrenzender Balkon lädt dazu ein, den Ausblick auf die traumhafte Umgebung zu genießen. Hier finden Sie ein Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

**CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt**

## Dettagli dei servizi

- sonnenverwöhnte Lage
- freier Blick auf die umliegende Bergwelt
- Gartenteich
- moderne Einbauküche
- offener Sichtdachstuhl
- Kamin



**CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt**

## Tutto sulla posizione

Schwendt ist ein entzückendes Dorf mit traditionellem Ortskern, im Bezirk Kitzbühel. Es verfügt über sehr vorteilhafte Anbindungen und ist von der Salzburger, sowohl Münchner Seite gut erreichbar. Es bezaubert mit seiner wunderschönen Naturlage. In der Nähe befindet sich das einzigartige Naturschutzgebiet Kaiserbachtal zum Wandern, sowie ein Käserei und Forellenfischzuchten mit eigener Quelle. Diese Region lädt zum Erholen mit der ganzen Familie ein und gilt als beliebtes Ausflugsziel. Sämtliche Wander,- Spazier- und Fahrradtouren können von zu Hause gestartet werden. Zum Skifahren kann man zwischen dem Skigebiet in Kössen (ca. 2 km entfernt) oder jenem in St. Johann, oder in Waidring wählen. Im Sommer dienen der nahegelegene Golfplatz, ein Paraglidingplatz, sowie der schöne Walchsee als beliebte Ausflugsziele. Die Kitzbüheler Skistadt ist in ca. 25 Fahrminuten erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 0441226 - 6385 Schwendt – Schwendt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)