

Ellmau – Ellmau

# Das Kaiser Refugium

**CODICE OGGETTO: 0441298**



**PREZZO D'ACQUISTO: 4.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 480 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau

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

CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	0441298	Prezzo d'acquisto	4.950.000 EUR
Superficie netta	ca. 480 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto
Anno di costruzione	2011		

CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau**

## Una prima impressione

Die Liegenschaft wurde zum ersten Mal 2018/19 vollständig mit einem exklusiven und modern-alpinen Interieur Design Konzept über alle drei Ebenen ausgestattet und max. aufgewertet. So sprechen hochwertige Einbauten, Wandbezüge aus feinstem Stoff sowie die individuelle Gestaltung einer ca. 50 m<sup>2</sup> großen Mastersuite mit übergroßer, begehrter Ankleide für die Dame und den Herrn, ein eigener 40 m<sup>2</sup> großer Luxus Wellness – und Spa Bereich mit zwei Saunen, Chillout Area und Luxusdusche eine eindeutige Sprache. Hier wurde vor allem im Detail an nichts gespart und stets auf höchste Material – und Markenqualität Wert gelegt. 2022 wurden dann in einer weiteren intensiven Aufwertungsmaßnahme die beiden Hauptbäder mit einem einzigartigen Farb-, Glas – und Lichtdesign aufwendig und luxuriös erneuert und verleihen den dazugehörigen Schlafzimmern jetzt einen internationalen Hotelsuite Standard wie er aus den großen Luxushotels bekannt ist. Weitere Design Highlights wie Occio Lampen, Aufschnaiter Interieur Design Elemente, Lounge Design by Eric Kuster/Minotti, GIRA Home Management System, Sonos - Soundsysteme im gesamten Haus sowie ein umfangreiches Security Konzept mit elf Kameras rund um das gesamte Anwesen, verleihen dieser Immobilie eine einzigartige Anmutung und Ausstattung auf höchstem Niveau. Alle drei Ebenen dieses modernen aber sehr gemütlich gestalteten Chalets sind bequem über den hauseigenen Fahrstuhl erreichbar. Zwei weitere Highlights die diese Immobilie sicher absolut einzigartig machen und auch für die Zukunft eine hohe Wertstabilität garantieren sind sowohl die 170 m<sup>2</sup> große Luxus Garage für Sportwagenliebhaber und Platz für bis zu acht Premium Fahrzeuge, als auch die ca. 200 m<sup>2</sup> große, umlaufende Terrassenfläche mit kleinem Designgarten, die wundervolle Ausblicke in die Ellmauer Bergwelt und eine einzigartige Privatsphäre ermöglicht. Eine ganz besondere Immobilie die aufgrund Ihrer AAA- Lage und vor allem auch Ihrer Ausstattungsqualität und individuellen USPs zu den sehr seltenen und begehrten Gelegenheiten am aktuellen Immobilienmarkt mit einem überaus guten Preis/Leistungsverhältnis gehört.



**CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau**

## Dettagli dei servizi

- Luxuriöse Küche | Varenna - Poliform mit Miele Geräten
- viertes Schlafzimmer möglich
- exklusive Designer-Badezimmer mit Gessi Armaturen
- Occhio Lampen
- einzigartiger Masterbereich mit begehbare Ankleide
- Wellnessbereich mit 2 Saunen und Jacuzzi
- Lounge Design by Eric Kuster / Minotti
- Terrassenmöblierung von Dedon und Gloster
- State of the Art Technik
- Gira Home Management System
- Sonos Soundsystem im gesamten Haus
- zentrale Wohnraumbelüftung
- Security System mit 11 fest verbauten Kameras
- Personenaufzug
- 170 m<sup>2</sup> große Garage mit Platz für bis zu 8 Fahrzeugen zzgl. 4 Außenstellplätze
- Panoramablick über Ellmau und die umliegende Bergwelt

**CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau**

## Tutto sulla posizione

Willkommen in Ellmau, neben Kitzbühel selbst, dem wohl berühmtesten Dorf in den Kitzbüheler Alpen. Direkt am Fuße des Wilden Kaisers hat sich auf einer weitläufigen und wunderschönen Hochebene in den letzten Jahren eine weitere echte Attraktion entwickelt. ELLMAU – heute auch bekannt als „DAS BERGDOKTOR DORF“ zieht seit Jahren bereits viele tausende Besucher, Feriengäste und Fans der berühmten Fernsehserie in seinen Bann. Eine perfekte, touristische Infrastruktur mit hervorragenden Hotels, Pensionen und Restaurants sowie unzähligen Sport-, Event- und Freizeitmöglichkeiten für die gesamte Familie haben Ellmau, weit über die Grenzen Österreichs hinaus populär und berühmt gemacht. Hier wird das Konzept des Ganzjahresbetriebes groß geschrieben und aktiv gelebt. Im Winter einzigartiges Skigebiet, eingebunden in die große Skischaukel der Kitzbüheler Alpen und im Sommer begehrtes Urlaubsziel für Golfer, Wanderer, Radfahrer und Liebhaber der einzigartigen Tiroler Bergkulisse und um den Wilden Kaiser. Strategisch perfekt gelegen erreichen Sie Kitzbühel in nur 15 -20 Minuten und sind genauso schnell auch auf der Autobahn und an der deutschen Grenze in Kiefersfelden. Die Flughäfen Innsbruck, Salzburg sowie München sind bequem in jeweils 50 Min. – 1,5 Stunden erreichbar.

CODICE OGGETTO: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau

## 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 (inkl. 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: 0441298 - 6352 Ellmau – Ellmau

## 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)