

St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

# Freizeitwohnsitz - Exklusive Residenz mit Alpenblick

Número da propriedade: 0441304



PREÇO DE COMPRA: 3.250.000 EUR • ÁREA: ca. 216 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 793 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 0441304 - 6392 St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 0441304 - 6392 St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

## Numa vista geral

Número da propriedade	0441304
Área	ca. 216 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Casas de banho	2
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	3.250.000 EUR
Comissão para arrendatários	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira

Número da propriedade: 0441304 - 6392 St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Geotérmico
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 0441304 - 6392 St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

## O imóvel



Número da propriedade: 0441304 - 6392 St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

## Uma primeira impressão

Dieses exklusive Wohnhaus, das nach einer umfassenden Kernsanierung als Erstbezug zur Verfügung steht, vereint höchsten Wohnkomfort mit hochwertigen Materialien und durchdachtem Design. Die traditionelle Architektur im Tiroler Stil mit einem Satteldach und einer sandgestrahlten Holzfassade fügt sich harmonisch in die idyllische Umgebung ein. Im Inneren erwarten Sie edle Oberflächen, modernste Technik und großzügige Raumstrukturen, die ein luxuriöses Wohngefühl schaffen. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem offenen Essbereich, der in eine hochwertige Küche übergeht. Hier sorgen edle Holzböden aus rustikaler, handgehobelter Eiche für ein warmes Ambiente. Ein angrenzender Abstellraum bietet praktischen Stauraum. Das großzügige Wohnzimmer begeistert mit einer imposanten Raumhöhe und sichtbaren Altholzbalken, die dem Raum eine besondere Atmosphäre verleihen. Ergänzt wird diese Etage durch ein stilvolles Büro, ein Gäste-WC sowie das luxuriöse Masterschlafzimmer mit eigenem Schrankraum und einem exklusiven Bad en Suite. Hier sorgen großformatige Natursteinfliesen, eine freistehende Design-Badewanne und moderne Armaturen in mattem Schwarz für eine elegante Note. Im Erdgeschoss setzen sich die hochwertigen Materialien und die durchdachte Raumaufteilung fort. Zwei weitere Schlafzimmer bieten großzügige Rückzugsmöglichkeiten, während das zweite Badezimmer mit edlen Fliesen und hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet ist. Der angrenzende Wellness- und Fitnessbereich ist eine wahre Oase der Entspannung, die durch ein stilvolles Ambiente und funktionale Gestaltung überzeugt. Die Haustechnikräume sowie ein praktischer Kellerraum runden das Angebot ab. Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Terrasse dar, die mit edlem Natursteinbelag und einem angrenzenden Außenpool höchsten Outdoor-Komfort bietet. Die Fenster in Holz-Alu-Ausführung mit dreifacher Isolierverglasung sorgen für optimale Wärmedämmung, während eine moderne Fußbodenheizung über eine energieeffiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe betrieben wird. Durchdachte Lichtkonzepte mit stilvollen LED-Leuchten und eine innovative Smart-Home-Steuerung runden das exklusive Wohnkonzept ab. Dieses Wohnhaus bietet nicht nur eine perfekte Symbiose aus Tradition und Moderne, sondern überzeugt durch hochwertige Materialien, luxuriöse Ausstattung und eine traumhafte Lage inmitten der Kitzbüheler Alpen.

Número da propriedade: 0441304 - 6392 St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

## Detalhes do equipamento

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Traditionelle Tiroler Architektur mit Satteldach und sandgestrahlter Holzfassade
- Hochwertige Materialien und luxuriöse Ausstattung
- Großzügige Raumaufteilung mit gemütlichen Wohnbereichen
- Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben über eine energieeffiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Fenster in Holz-Alu-Ausführung mit dreifacher Isolierverglasung
- Smart-Home-Steuerung für Licht, Heizung und Sonnenschutz

Número da propriedade: 0441304 - 6392 St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in der malerischen Gemeinde St. Jakob in Haus, eingebettet in die idyllische Landschaft des Pillerseetals. Als sonnigster Ort der Region bietet St. Jakob in Haus ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Lage am Fuße der Buchensteinwand ermöglicht direkten Zugang zu zahlreichen Wander- und Radwegen, die zu Erkundungstouren in die umliegende Bergwelt einladen. Ein besonderes Highlight ist das Jakobskreuz, das größte begehbare Gipfelkreuz der Welt, welches einen atemberaubenden Panoramablick über die Kitzbüheler Alpen bietet. Für Familien bietet der nahegelegene Erlebnispark Familienland Pillerseetal mit über 40 Attraktionen, darunter die größte Familienachterbahn Österreichs, vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Trotz der ruhigen und naturnahen Umgebung sind wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen in wenigen Minuten erreichbar. Die umliegenden Gemeinden Fieberbrunn und St. Ulrich am Pillersee bieten zusätzliche Angebote für den täglichen Bedarf. Die Region ist zudem bekannt für ihre traditionellen Feste und kulturellen Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und Einblicke in das lokale Brauchtum bieten. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine harmonische Kombination aus naturnaher Ruhe und guter Erreichbarkeit von Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten aus, was sie zu einem idealen Wohnort für unterschiedliche Lebensstile macht.



Número da propriedade: 0441304 - 6392 St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 0441304 - 6392 St. Jakob in Haus – St. Jakob in Haus

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)