

St. Johann in Tirol

# Traditionelles Tiroler Chalet in ruhiger Sonnenlage

Objektnummer: 044\_1289



KAUFPREIS: 1.965.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 044_1289                   |
| Wohnfläche   | ca. 159 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 3                          |
| Baujahr      | 2015                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.965.000 EUR                         |
| Wohnung     | Maisonette                            |
| Provision   | 3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt. |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna, Kamin                |

Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 46.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.01.2025      | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2015          |

Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Ein erster Eindruck

In idyllischer Lage von St. Johann befindet sich das im charmanten Chalet im Tiroler Stil, das bereits beim Betreten des Entrées seinen großzügigen und hochwertigen Stil erkennen lässt. Auch bei der Ausstattung wurde höchstes Augenmerk auf qualitativ hochwertige Materialien gelegt. Im Erdgeschoss befinden sich 2 große Schlafzimmer mit je einem Terrassenzutritt. Eines der Schlafzimmer verfügt darüber hinaus über einen Ankleideraum und ein großzügiges Tageslichtbad en Suite mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Das zweite Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten. Ein weiteres im Erdgeschoss gelegenes Duschbad mit Tageslicht kann perfekt als Gäste-Bad genutzt werden. Die Schlafzimmer und Bäder sind mit hochwertigen Altholzeinbauschränken und Altholzelementen versehen. In dem mit Altholzelementen ausgestatteten Eingangsbereich befindet sich die komfortable Garderobe mit Altholzeinbauschränken, die ausreichend Stauraum bieten. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen Abstellraum, der gleichzeitig als Waschraum dient. Für gemütliche Stimmung sorgen unter anderem die integrierten LED-Lichtleisten, die in den Altholzelementen verbaut sind. Hervorzuheben ist das Obergeschoss mit seinem lichtdurchfluteten Wohn- / Essbereich mit offenem Kamin und einem traumhaften Sichtdachstuhl und Balkonaustritt, der viel Harmonie und Wärme durch ein schönes Altholzdesign versprüht. Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich das dritte Schlafzimmer, das selbstverständlich auch anderweitig individuell genutzt werden kann. Auch hier ist ein gemütliches Duschbad mit Tageslicht vorhanden. Weiters befindet sich im Obergeschoss eine Sauna aus Zirbenholz mit HARVIA-Steinofen.

Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Ausstattung und Details

Blick auf das Kitzbüheler Horn und den Wilden Kaiser

- sonnige, ruhige Lage
- hochwertige Designküche mit Steinarbeitsplatte, Altholzelementen und Miele Küchengeräten
- offener Kamin
- Einrichtung in Altholzausführung
- alle Schlafzimmer mit Einbauschränken in Altholzausführung und integrierter LED-Beleuchtung
- Dielen und Garderoben in Altholzausführung und integrierter LED-Beleuchtung
- Sauna (Zirbenholz und finisch Steinofen HARVIA)
- Eichendielenböden
- Feinstein
- Wandverkleidungen aus Stein und Altholz
- stylische Badausstattung mit hochwertigen Altholzelementen
- automatischer Türöffner
- Wechselsprechanlage
- Bedienung Display für Heizungsmanagement etc. im OG
- Carport
- 1 Außenstellplatz überdacht durch das überragende Dach des Hauses

Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Alles zum Standort

St. Johann ist ein beliebter Ort, der mit seinem eigenen Skigebiet, den etlichen Spazier-, Wander- und Mountainbikewegen am berühmten Hinterkaiser in den letzten Jahren zu einem der begehrtesten Nebenorte von Kitzbühel geworden ist. Die berühmte Gamsstadt liegt nur 12 Kilometer entfernt. Der barocke Ortskern bezaubert mit viel Charme und lockt in den Sommermonaten freitags mit seinem legendären Bauernmarkt und im Winter mit dem romantischen Weihnachtsmarkt auf den Dorfplatz. In St. Johann befinden sich auch das Bezirkskrankenhaus, sowie das Gymnasium und ein eigener Flugplatz. Kunst und Kulinarik- Interessierte werden sich hier ebenfalls gleichermaßen wohlfühlen, wie Naturliebhaber, die Sport- und Erholung wünschen. Für St. Johann wird in den nächsten Jahren eine sehr positive Entwicklung auf dem Immobilienmarkt erwartet, die Erweiterung des Skigebietes steht dabei im Fokus. Durch die Nähe zu Kitzbühel, sowie dem Stanglwirt, der stetigen Verbesserung der Infrastruktur und der besonders guten Sonnenlage, erfreut es sich an immer größerer Beliebtheit. Wer hier wohnt, kann sich auf höchstem Komfort zurückziehen. Die gute Anbindung dieser Lage rundet die Besonderheiten dieser High Class Immobilie ab. Der Einstieg zur Langlaufloipe am Fuße des Wilden Kaiser liegt unmittelbar in der Nähe und auch der berühmte „Stanglwirt“ kann in ca. 3 Fahrminuten bequem erreicht werden.

Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Weitere Informationen

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 Vertragserrichters 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.

Objektnummer: 044\_1289 - 6380 St. Johann in Tirol

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Paas & Andreas Paas

---

Im Gries 19, A-6370 Kitzbühel  
Tel.: +43 5356 - 62 98 8  
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)