

Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

# Gemütliche Garten-Maisonette in idyllischer Lage

CODE DU BIEN: 0441111



PRIX D'ACHAT: 1.575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – 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: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	0441111
Surface habitable	ca. 208 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	1.575.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovison 3,60 % (inkl. MwSt.)
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation d'énergie	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2028	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chaleur géothermique		

CODE DU BIEN: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## La propriété



CODE DU BIEN: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## La propriété



CODE DU BIEN: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Une première impression

Diese gemütliche Garten-Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen in einem Mehrfamilienhouse mit insgesamt 5 Parteien in einer schönen, zentrumsnahen Lage von St. Ulrich am Pillersee.

Betritt man die Wohnung, gelangt man über eine Garderobe mit Natursteinboden in den Wohnungsflur. Geht man geradeaus weiter gelangt man in den ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, die mit einer eleganten Naturstein-Arbeitsplatte sowie mit Miele Geräten und einem Bora-Herd ausgestattet ist. Durch einen Hochschrank der Küche gelangt man in die gut versteckte Speise, die jede Menge Stauraum bietet. In Mitten des Raumes befindet sich ein Kamin, der zu gemütlichen Abenden einlädt. Durch eine große Schiebetür gelangt man zum Herzstück der Wohnung – der großzügigen überdachten Terrasse mit großem Garten. Von hier aus hat man einen traumhaften Blick auf die Loferer Steinberge. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das Masterschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Bad-en-Suite, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Abgerundet wird diese Etage mit einem Gäste WC.

Über eine offene Treppe gelangt man in das untere Geschoss der Wohnung, hier befindet sich ein weiterer großzügiger Wohnbereich, bei welchen die Möglichkeit besteht eine zweite Küche einzubauen. Ebenfalls hat der Wohnbereich eine ca. 6 m<sup>2</sup> große Nische, in welche optional eine Sauna eingebaut werden kann. Weiters befinden sich in dieser Etage zwei weitere Schlafzimmer mit Zugang zum ca. 43 m<sup>2</sup> großen Lichthof mit überdachtem Bereich, der mit Naturstein und Holz verkleidet ist. Hier ist ausreichend Platz für eine gemütliche Outdoor-Lounge oder Sonnenliegen. Ganz praktisch gelangt man hier über eine Außentreppe in den Garten. Vom Wohnraum aus gelangt man in einen weiteren Lichthof, welcher sich auf der gegenüberliegenden Seite befindet. Abgerundet wird diese Etage mit einem weiteren Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Technikraum, Lagerraum sowie einem WC.

Ausgestattet ist diese Garten-Maisonette mit hochwertigen Baumaterialien und Sanitäreinrichtungen sowie einem Smart-Home-System, welches Sie z.B. über Ihr Mobiltelefon steuern können. Ein Abstellraum im Außenbereich, ein Außenstellplatz und ein Carport-Stellplatz gelten als zusätzliches Extra.

CODE DU BIEN: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Détails des commodités

- Dielen und Natursteinböden
- Fußbodenheizung
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Smart-Home-System
- Elektrisch betriebene Außenjalousien
- Kamin
- Personenaufzug
- Barrierefreiheit
- Außenstellplatz
- Carport-Stellplatz
- überdachte Terrasse

CODE DU BIEN: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Tout sur l'emplacement

Die liebevolle und kleine Gemeinde St. Ulrich am Pillersee befindet sich im idyllischen und beliebten Pillerseetal. St. Ulrich am Pillersee liegt auf ca. 847 m Seehöhe und hat ca. 1700 Einwohner.

In diesem kleinen Örtchen ist der Name gleichzeitig auch Programm. Der bekannte Pillersee lädt nicht nur zu zauberhaften Spaziergängen, sondern auch zu einer romantischen Bootsfahrt, sowie zum Abkühlen an heißen Sommertagen ein. Auch Angler können hier auf Ihre Kosten kommen. Wer kulinarisch verwöhnt werden möchte und Forelle mag, bei dem sollte die Forellenranch mit hauseigener Forellenzucht am Pillersee erste Wahl sein.

Aber auch Fahrrad und Wanderwege laden im Sommer in das bezaubernde St. Ulrich am Pillersee ein.

Im Winter ist das Skigebiet St. Jakob innerhalb kürzester Fahrzeit zu erreichen. Wer es doch etwas größer mag, ist mit dem Skigebiet von Fieberbrunn-Saalbach-Hinterglemm gut bedient, welches innerhalb von ca. 10 Minuten zu erreichen ist.

CODE DU BIEN: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Plus d'informations

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.

Käuferprovison 3,60 % (inkl. 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: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)