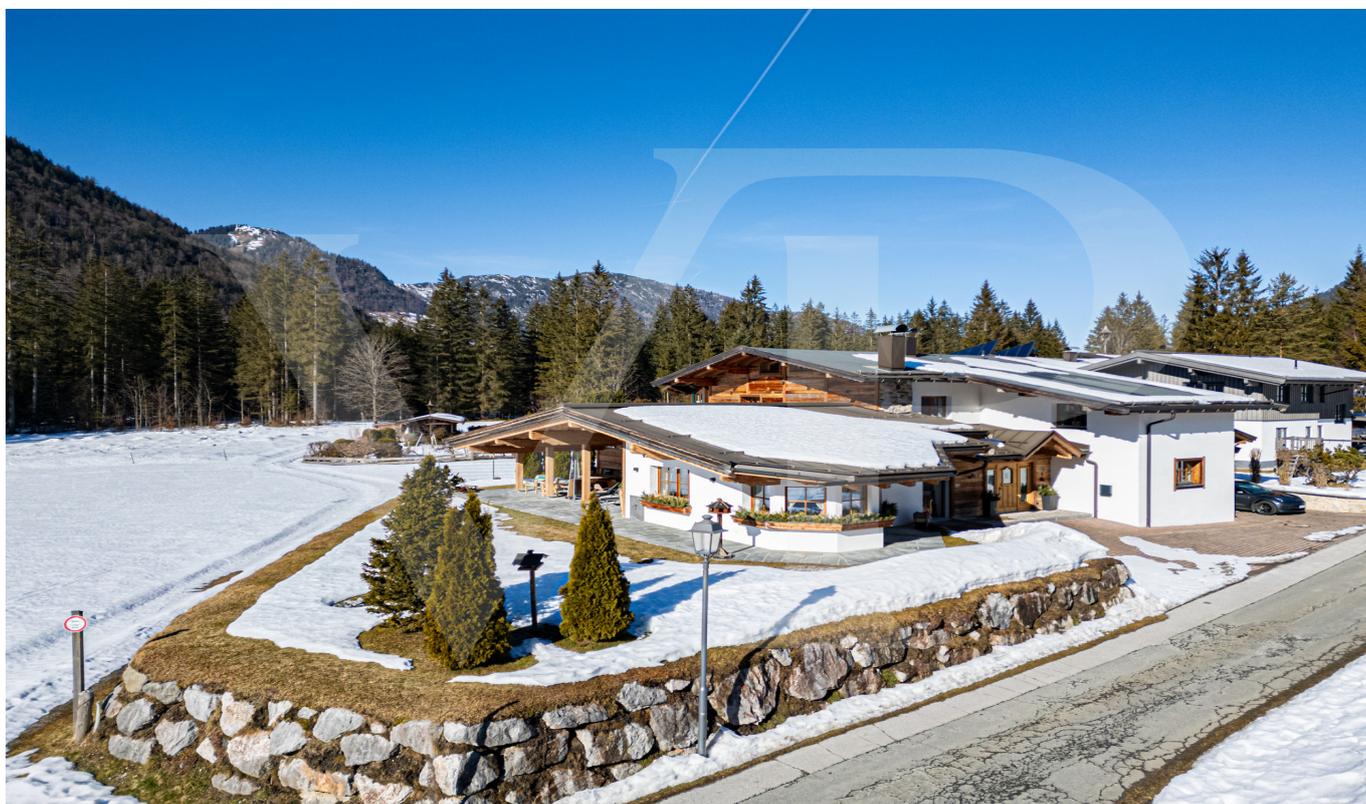


St. Ulrich am Pillersee

# Landhaus mit Weitblick

**CODICE OGGETTO: 0441268**



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 443 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 946 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee**

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

CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	0441268
Superficie netta	ca. 443 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.850.000 EUR
Casa	Chalet
Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee

## Dati energetici

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

CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee**

## Una prima impressione

Dieses besondere Anwesen liegt in der malerischen Umgebung von St. Ulrich im Pillerseetal und bietet eine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 443 m<sup>2</sup>. Durch seine privilegierte Lage genießen Sie eine atemberaubende Aussicht auf die imposanten Loferer Steinberge sowie die Buchensteinwand. Das Chalet besticht durch seinen authentischen Tiroler Charme, der durch liebevoll eingearbeitete Elemente aus Altholz und Terrakotta-Fliesen unterstrichen wird.

Ein großzügiger Garten mit überdachter Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden mit einer unvergleichlichen Aussicht ein.

Beim Betreten durch die Haupteingangstür befinden Sie sich in einem geräumigen Foyer mit eleganten Schränken, einer gemütlichen Sitzecke und einem kleinen Weinschrank. Nach links gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der mit einer Essecke und einer Bar ausgestattet ist. Der Kamin verleiht den Räumlichkeiten eine äußerst gemütliche Atmosphäre und lädt vor allem in den Wintermonaten zu entspannten Stunden ein. Die großen Fensterfronten beleuchten den Raum stets mit hellem Licht und bieten einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur.

Auf der gleichen Etage befindet sich das Erste von insgesamt sechs Schlafzimmern, das mit Bad en Suite und begehbarem Kleiderschrank ausgestattet ist. Das Bad verfügt über eine Dusche, eine Badewanne und ein WC. Ein großes Büro mit zusätzlicher Eingangstür sowie ein Gäste-WC runden diese Ebene ab.

Über die Stiege gelangen Sie in die obere Etage. Auf der rechten Seite befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, während sich auf der linken Seite Räumlichkeiten mit weiteren zwei Schlafzimmern, einer Küche und einem Badezimmer befinden. Diese könnten durch eine separate Tür abgetrennt werden.

Das Untergeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Wellnessbereich mit Sauna. Neben dem obligatorischen Technikraum bietet ein Wäscheraum ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Abgerundet wird dieses spannende Angebot durch eine große Garage mit viel Lagerraum sowie 4 Außenstellplätze.

**CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee**

## Dettagli dei servizi

- Freier Blick auf die Loferer Steinberge & Buchensteinwald
- südlich ausgerichtete große Terrasse
- offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit Grantieinfassung und Granitarbeitsflächen
- Massivholz-Einbau-Sitzecke mit Tisch im Erker
- Keramik-Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnbereich
- Keramik-Kachelofen im Masterbereich
- Wellnessbereich mit Sauna
- 25 cm Wärmedämmung an sämtlichen Außenwänden einschl. Keller und Fundament
- Freisinger Holzfenster - innen Fichte & außen Lärche - teilweise mit Insektenschutzgitter
- Thermostatgesteuerte elektrische Dachrinnenheizung

**CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee**

## Tutto sulla posizione

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.

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

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

**CODICE OGGETTO: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee**

## 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: 0441268 - 6393 St. Ulrich am Pillersee**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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