

St. Johann in Tirol

# Kaiserpanorama Residence

**CODICE OGGETTO: 0441290**



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.000.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.029 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

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

CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

## A colpo d'occhio

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO    | 0441290                |
| Superficie netta  | ca. 310 m <sup>2</sup> |
| Vani              | 9                      |
| Camere da letto   | 5                      |
| Bagni             | 2                      |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage             |

|                        |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 3.000.000 EUR                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                         |
| Compenso di mediazione | 3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.                     |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

## Dati energetici

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

CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

## Una prima impressione

Inmitten der malerischen Landschaft von Sankt Johann in Tirol befindet sich dieses beeindruckende Bungalowhaus, das sich durch seine Architektur und die hochwertige Ausstattung auszeichnet. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.029 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine Wohnnutzfläche von ca. 310 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine stilvolle Gestaltung und exklusive Lage in Nähe zum Skilift. Es ist der perfekte Ort für Naturliebhaber und Skibegeisterte, die Wert auf Komfort und Eleganz legen.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Dieser offene 360-Grad-Raum schafft ein einzigartiges Ambiente, das durch einen zentralen offenen Kamin und einen traditionellen Kachelofen noch unterstrichen wird. Große Panoramafenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und eröffnen einen spektakulären Blick auf das imposante Bergmassiv des Wilden Kaisers. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft anbietet.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter edle Terrakottaböden, die dem Haus einen warmen, mediterranen Charme verleihen. Hier befinden sich vier der fünf Schlafzimmer. Der großzügige Masterbereich punktet mit einem luxuriösen Bad en Suite und direktem Zugang zum Balkon. Zwei weitere Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum großen Garten hinter dem Haus, während das vierte Schlafzimmer ebenfalls geräumig ist und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten Raum lässt.

Der Eingangsbereich des Hauses ist einladend gestaltet und führt zu einem Flur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss bequem zu erreichen sind. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Die Küche ist modern ausgestattet und öffnet sich zum Essbereich hin, was den Wohnraum zusätzlich erweitert.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich das fünfte Schlafzimmer, das ideal als Gästezimmer genutzt werden kann. Ein großer Waschraum sowie der Technikraum bieten viel praktischen Stauraum. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Spielzimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der Garten umgibt das Haus und bietet viel Platz für Erholung und Aktivitäten im Freien. Der atemberaubende Blick auf die umliegenden Berge verleiht diesem Anwesen ein unvergleichliches Flair.

CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

## Dettagli dei servizi

- Blick auf den Wilden Kaiser
- 5 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Großer Wohnbereich
- Großer Garten
- Einbauküche mit Miele-Geräten
- Offener Kamin
- Kachelofen
- Skiliftnähe
- Terrakotta-Boden
- Garage

**CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol**

## Tutto sulla posizione

Unter Kennern ist St. Johann in Tirol, welches nur ca. 10 Minuten mit dem Auto von Kitzbühel entfernt und am Fuße des Kitzbüheler Horns sowie des Wilden Kaisers liegt, in den letzten Jahren zu einem beliebten Ort geworden. Das liegt nicht nur daran, dass St. Johann in Tirol zu einem der sonnigsten Täler im ganzen Land zählt, sondern dass es auch nicht an mangelnden Freizeitmöglichkeiten scheitert. Es gibt unzählige Wander-, sowie Rad-(Mountainbike)Wege, Tennisplätze und für die Sonnengenießer das St. Johanner Freibad. Auch im Winter lässt der Ort St. Johann keine Wünsche offen. Ob vom Langlauf bis hin zum Skifahren oder Schlittschuhlaufen. St. Johann ist ein beliebter Ort für alle Lebenssituationen.

**CODICE OGGETTO: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol**

## 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: 0441290 - 6380 St. Johann in Tirol

## 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)