

St. Johann in Tirol

# SKI IN / SKI OUT - Traumhaftes Alpenchalet mit fantastischem Kaiserblick

Objektnummer: 0441248



WOHNFLÄCHE: ca. 357 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

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

Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 0441248                 |
| Wohnfläche   | ca. 357 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 2014                    |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 3 x Garage |

|                       |                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | Auf Anfrage                                           |
| Haustyp               | Chalet                                                |
| Provision             | 3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.                 |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                             |
| Bauweise              | Massiv                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                            |
| Befuerung          | Erdwärme                                                                   |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |



Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie





Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie





Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie





Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie





Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie





Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie





Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Chalet befindet sich in dem beliebten Skiort St. Johann in Tirol und ist nur einen Katzensprung von Kitzbühel entfernt. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Stockwerke und bietet ein durchdachtes Raumkonzept, das ein einladendes Wohnambiente schafft. Beim Betreten durch die Eingangstür werden Sie von einem einladenden Entrée empfangen. Auf dieser Etage befinden sich ein Schlafzimmer und ein Büro, das gegebenenfalls als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann sowie ein separates Badezimmer. Des Weiteren befindet sich hier ein gemütlicher Wellnessbereich mit Sauna und Daybed als Rückzugsort. Abgerundet wird dieses Stockwerk durch praktische Räumlichkeiten wie dem Hauswirtschaftsraum, einem Schrankraum, einem Skiraum mit Skischutrockner, dem Technikraum sowie der großzügigen Garage, die Platz für drei Autos bietet. Über eine Stiege gelangt man ins Dachgeschoss, wo Sie von einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit einem beeindruckenden Sichtdachstuhl aus Altholz begrüßt werden. Die Designerküche ist mit hochqualitativen Bora und Miele Küchengeräten ausgestattet und lädt zur Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten ein. Der stilvoll eingerichtete Wohnbereich verfügt über einen Kamin, der dem Raum, vor allem im Winter, ein besonders gemütliches Flair verleiht. Ebenfalls befindet sich im Dachgeschoss der Masterbereich mit eigener Ankleide sowie einem Bad en Suite. Egal ob Sie im Bett oder in der Badewanne liegen, aufgrund der perfekten Ausrichtung haben Sie immer einen phänomenalen Blick auf das Kitzbüheler Horn. Vom Wohnbereich sowie vom Masterbereich gelangt man auf die großzügige und vor allem sonnenverwöhnte Terrasse, dessen Ausblick kaum übertreffbar ist. Die heimelige Atmosphäre unter freiem Himmel lädt zum verweilen ein. Für die ganz besonderen Abende findet sich auf der Terrasse ein Whirlpool für die nötige Entspannung nach einem ereignisreichen Tag. Ein traditionelles Tiroler Gartenhäuschen sowie ein pflegeleichter Garten runden das Dachgeschoss ab.



Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Ausstattung und Details

- Panoramablick auf den Wilden Kaiser, das Kitzbüheler Horn & die Loferer Steinberge
- perfekte und ruhige Sonnenlage
- Hanglage
- Wellnessbereich
- Whirlpool
- offener Sichtdachstuhl aus Altholz
- Kamin
- Miele und Bora Küchengeräte
- Videoanlage
- Bose Sound System
- Skiraum mit Skischuhtrockner

Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 0441248 - 6380 St. Johann in Tirol

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)