



Expose

**Erstbezug: Schönes Chalet mit Panoramablick
am Waldrand in begehrter erhöhter Wohnlage
mit Kaiserblick St. Johann in Tirol, Kitzbüheler Alpen**
inkl. hochwertiger Möblierung vom Ausstattungshaus Aufschnaiter



Überblick

Dieses Chalet im Tiroler Stil wurde auf den soliden Grundmauern des ursprünglichen Hauses, das vollkommen entkernt und komplett freigelegt wurde, mit einem unterkellerten Anbau nach Süden und einem Garagentrakt ergänzt, wie ein Neubau nach neuesten technischen Regeln und der Ö-Norm ausgebaut und im September 2018 fertiggestellt.

Wohn-/ Nutzfläche inkl. einer Einliegerwohnung: ca. 317 m²

Grundstück gesamt: ca. 1.056 m²

Energiewerte: sind in Arbeit



Lage

St. Johann liegt im breiten Talkessel des Leukentals am Fuß des „Wilden Kaiser Gebirges“ und des „Kitzbüheler Horns“ im Zentrum des Bezirkes Kitzbühel und verfügt über eine erstklassige Infrastruktur.

Die Urlaubsregion Kitzbüheler Alpen profitiert im Winter und Sommer von viel Sonne und einer Landschaft, die geradezu prädestiniert ist für die Ausübung zahlreicher Sportarten. Vor allem Golfer, Radfahrer, Kletterer und Wanderer finden ein breites, hochwertiges Angebot vor. Zehn Golfplätze im Umkreis von 30 km, zahlreiche Wander- und Radwege sowie Badeseen und Schwimmbäder bieten Erholung in einem der reizvollsten Landschaften Tirols.

Das familienfreundliche Skigebiet von St. Johann mit 17 Skiliften u. 43 km Pisten liegt vor der Haustür, die 3 Top-Skigebiete Österreichs Kitzbühel, Wilder Kaiser Brixental und Fieberbrunn / Saalbach sind in ca. 15 Minuten zu erreichen. Der traumhaft weite Talkessel in St. Johann bietet ein ausgezeichnetes Loipennetz, wunderschöne Winterwanderwege, Eislaufplätze und v.a.m.

Hervorragende traditionelle, regionale und internationale Küche, zahlreiche Feste und Sportevents und die besonders herzliche Gastfreundschaft machen die Region zu einer beliebten Urlaubsdestination, die vielen schon durch den Erwerb einer Immobilie zur Heimat wurden.

Salzburg, München und Innsbruck sind in ca. eine Stunde zu erreichen, Kitzbühel liegt zehn Autominuten von St. Johann entfernt.



Großzügiger Wohnraum mit Blick über das Tal und auf den Wilden Kaiser

Beschreibung

Dieses Chalet im Tiroler Stil wurde auf den soliden Grundmauern des ursprünglichen Hauses, das vollkommen entkernt und komplett freigelegt wurde, mit einem unterkellerten Anbau nach Süden und einem Garagentrakt ergänzt, wie ein Neubau nach neuesten technischen Regeln und der Ö-Norm ausgebaut und im September 2018 fertiggestellt.

Außen wurde das Chalet von der Sohle bis zum Dach mit einer mineralischen Dämmung nach neusten Standard versehen, es erhielt ein neues Dach, die Fassade des Obergeschosses wurde traditionell mit original Altholz bekleidet. Die Kernsanierung im Haus umfasst die Erneuerung aller technischen Leitungen und der einer nachhaltigen Wärmepumpenheizung (Erdwärme). Alle Fenster und Türen wurden erneuert, das Chalet ist technisch und optisch hochwertig ausgestattet (s. Baubeschreibung). Auf 3 Etagen bietet dieses völlig neu gestaltete am Hang liegende Chalet höchsten Wohnkomfort. Sie betreten es entweder direkt aus der davor gelegenen großen Garage oder seitwärts in das mittlere Geschoss.

Im unteren Geschoss befindet sich der Wellnessbereich mit einer Sauna und einem Lichthof, dazu 2-Zimmer-Appartement (auch als Büro oder Fitnessbereich zu gestalten), eine Garderobe, ein Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum und ein Technikraum.

Das Mittel-Geschoss wird geprägt vom großen Wohnbereich mit einem offenen Kamin und den Panoramafenstern zum Tal und zum Wilden Kaiser. Dazu ein hellerer Essraum nach Süden, ebenfalls mit offenem Kamin, die angrenzende Top-Küche, im Treppenhaus Garderobe und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich ein Master-Bedroom mit Ankleideraum und einem angeschlossenen Bad, zudem der Austritt auf die Süd-Dachterrasse; zwei weitere Schlafzimmer mit je einem Bad und dem Austritt zum Balkon zum Tal komplettieren das Chalet.



Lichtdurchfluteter Essraum nach Süden und einem zweiten offenen Kamin



Die Küche mit höchsten Komfort gehört zur Einrichtung



Sauna mit eingerichtetem Wellnessbereich



Diele zum Wohnraum, Küche und Essraum im mittlerem Geschoss



Master-Bedroom mit Ausgang zur Süd-Dachterrasse



das angeschlossene Bad zum Master-Bedroom



Grundriss unteres Geschoss.

Das 2-Zimmer-Apartment ist nur zur Einrichtung vorbereitet. Die Zeichnung ist nicht maßstabsgerecht.

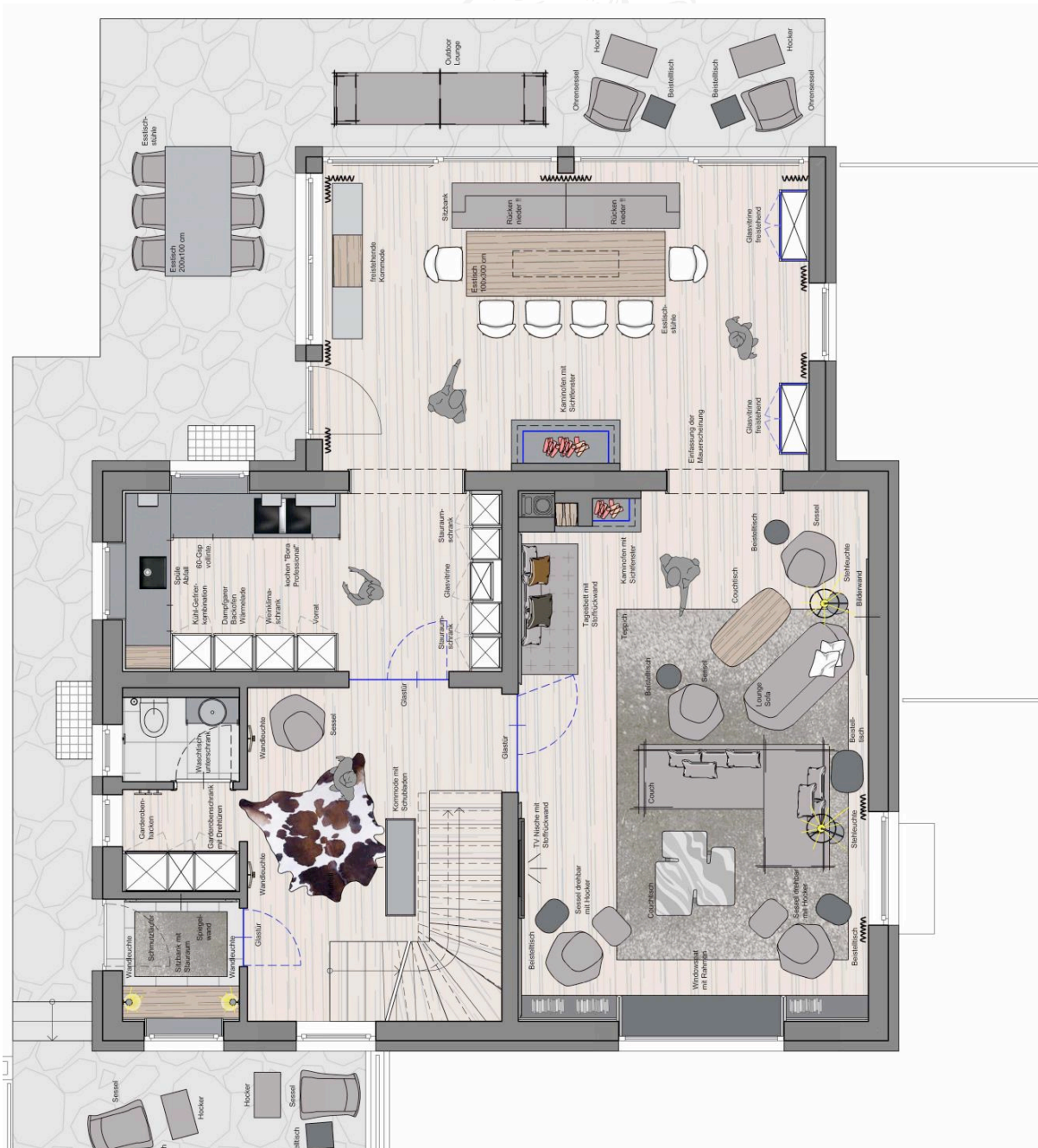




Grundriss mittleres Geschoss

mit Terrassen nach Süden und auf der Garage mit Panoramablick.

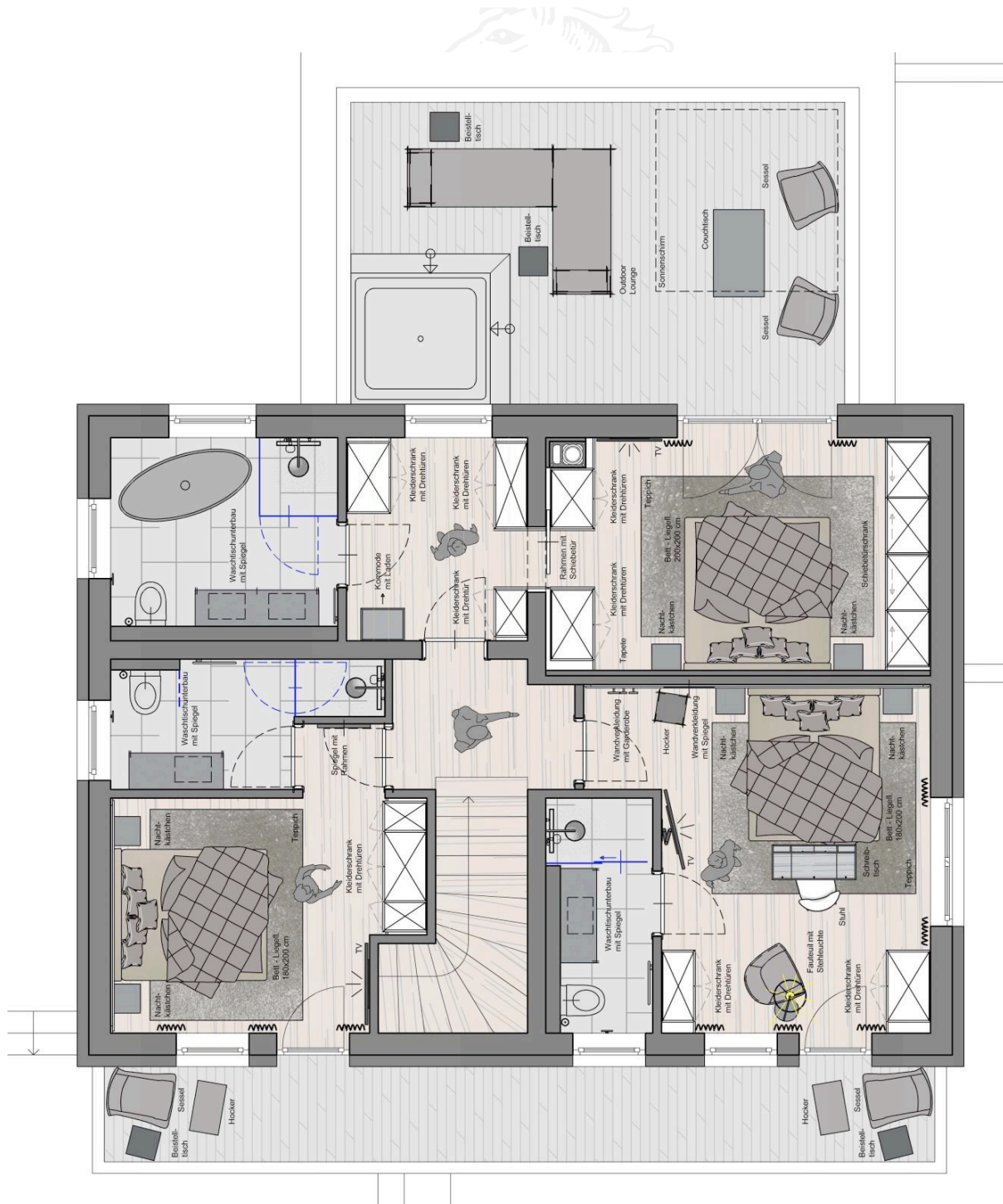
Über die Diele mit Garderobe und Gäste-WC geht es in die Küche mit Essraum und in den großzügigen Wohnraum. Die Zeichnung ist nicht maßstabsgerecht.





Grundriss oberes Geschoss

mit dem eingerichteten Master-Trakt und der Dachterrasse (Jacuzzi ist nur vorbereitet); 2 weitere Schlafräume (beide nur zur Einrichtung vorbereitet), mit den angeschlossenen Bädern und dem Balkon mit großartigem Blick. Die Zeichnung ist nicht maßstabsgerecht.



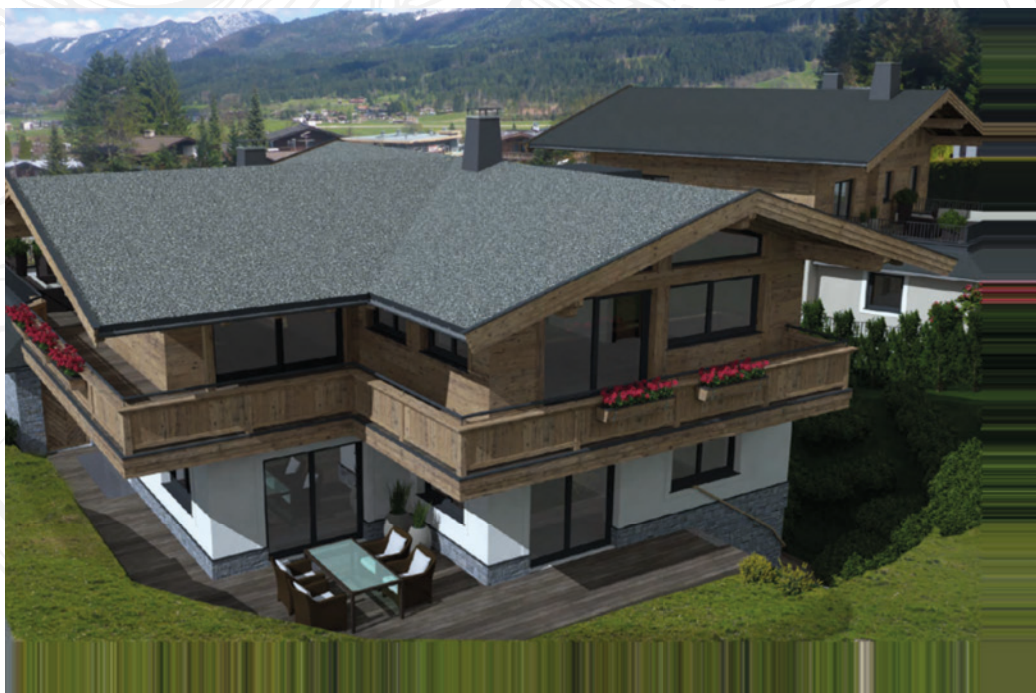


Visualisierung (





Visualisierung





Visualisierung (





Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unser Angebot erfolgt aufgrund der Auskünfte der Eigentümer. Eine Haftung für die vorgenannten Angaben können wir deshalb nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
2. Unser Angebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich spätestens innerhalb von fünf Tagen, mitzuteilen.
3. Es gilt österreichisches Recht, Gerichtsstand ist Innsbruck

Nebenkosten des Erwerbs

Die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich bei jedem Immobilienkauf an das Finanzamt zu entrichten; sie beträgt 3,5 % bei Rechtsgeschäften unter Fremden.

Bei jeder Veräußerung einer Immobilie kann das Eigentumsrecht des Erwerbers im Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt nachgewiesen wurde, dass die Grunderwerbsteuer gezahlt ist. Nach Überweisung der Grunderwerbsteuer stellt das Finanzamt die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung aus und stellt diese dem Urkunden- Errichter zur Vorlage beim Grundbuchsgericht zu.

Die Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung (Eintragung) des Eigentums-rechtes eines Immobilienkäufer beträgt ca. 1,1 % vom Kaufpreis und wird dem Käufer vom Grundbuchsgericht vorgeschrieben.

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung von Kaufverträgen sind mit dem Vertrags-Errichter (Notar oder Rechtsanwalt) im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden-Errichters direkt zu vereinbaren.

Eine Provision von 3 % vom Verkaufspreis zuzgl. 20 % MwSt. ist beim Kauf fällig.