



CPE Immobilien GmbH  
präsentiert



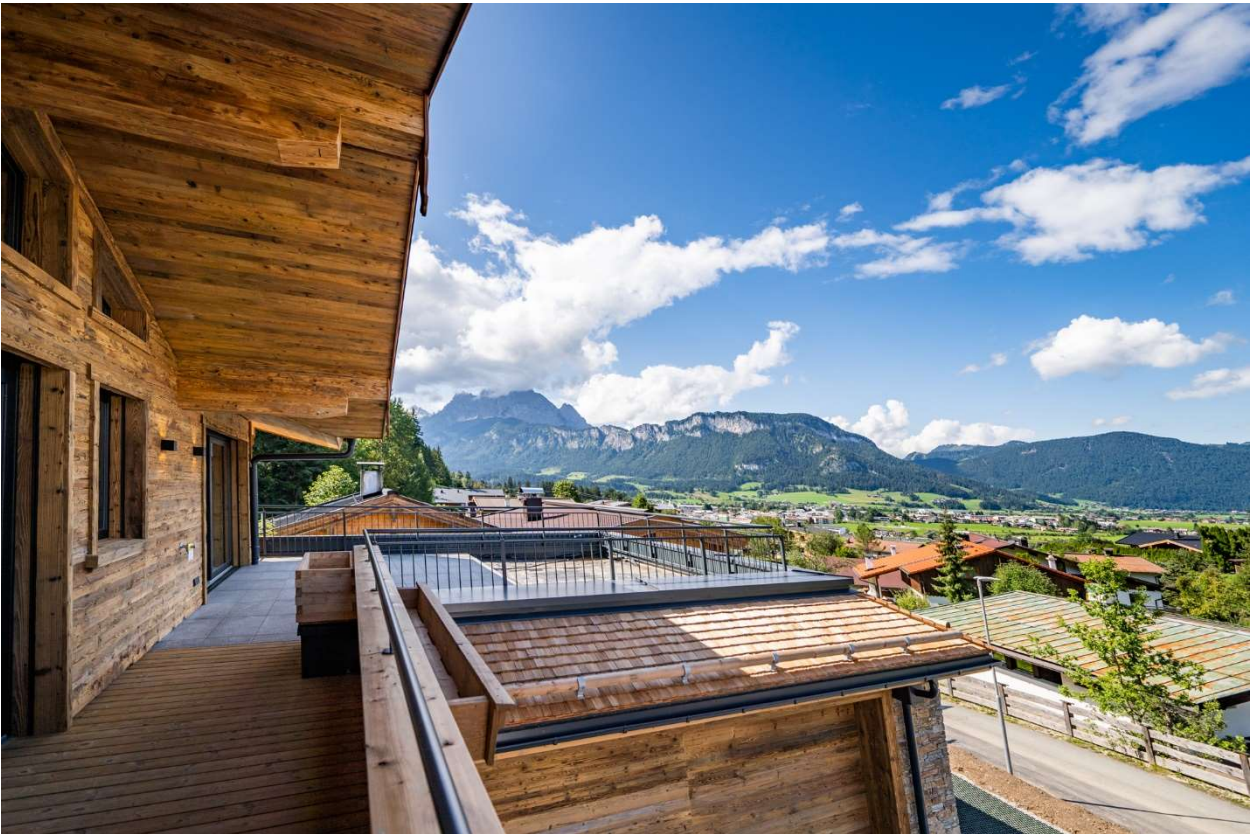
**Exklusives Chalet am Waldrand mit Panoramablick**  
in begehrter erhöhter Wohnlage mit Sicht auf den Wilden Kaiser  
St. Johann in Tirol, Kitzbüheler Alpen

**- SKI IN & SKI OUT -**

Wohn-u. Nutzflächen Chalet	442,0 m <sup>2</sup>
Doppelgarage	52,0 m <sup>2</sup>
Grundstück gesamt	1.004 m <sup>2</sup>
Energieausweis	liegt vor

CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 [cpe@cpe-immo.com](mailto:cpe@cpe-immo.com)  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert

CPE Immobilien GmbH präsentiert  
**Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick**



**Blick über St. Johann und zum Wilden Kaiser.**

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

Die Urlaubsregion Kitzbüheler Alpen profitiert im Winter und Sommer von sehr viel Sonne und einer Landschaft, die 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 um St. Johann bietet ein ausgezeichnetes Loipennetz, schöne 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. einer Stunde zu erreichen, Kitzbühel liegt nur zehn Autominuten von St. Johann entfernt.



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
**Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick**



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

Dieses Chalet im Tiroler Stil wurde von uns gemeinsam mit den hiesigen Architekten von DIE WOHNKULTUR geplant, nach neuesten technischen Regeln und Ö-Norm errichtet und gerade fertiggestellt. Die nachhaltige Bauweise, im EG und OG mit gedämmten Poroton-Ziegeln, einer mineralischer Dämmung der Fassaden und eine Beheizung mit Erdwärme entspricht den heutigen technischen Anforderungen. Eine ausführliche Baubeschreibung liegt bei Interesse für Sie bereit.

Das Grundstück befindet sich in einer begehrten, höher gelegenen und äußerst ruhigen Wohngegend mit einem Panoramablick zum „Wilden Kaiser“, über das Tal von St. Johann bis zu den Kitzbüheler Alpen.

Die 3 Etagen des Chalets sind über einen Lift und ein mit Altholz gestaltetes Treppenhaus verbunden. **Im Gartengeschoss** finden Sie den Wellnessbereich mit einer KLAFS-Sauna und Zugang zum Lichthof mit beheiztem Fußboden, ein Gästezimmer mit einem Duschbad en Suite, ein Gäste-WC, den über 50 m<sup>2</sup> großen Hobby- / Mehrzweckraum, einen Wirtschafts- und den Technikraum. **Im Erdgeschoss** befindet sich die Master-Suite mit Ankleide, einem Bad en Suite und ein getrenntes WC. Ausserdem zwei weitere geräumige Schlafzimmer mit einem Bad und Gäste-WC. Auf dieser Ebene steht die Doppelgarage mit überdachtem Zugang vom Haus.

**Das Obergeschoss** ist geprägt vom Altholz-Sichtdachstuhl, dem großzügigen Wohnraum mit Verbindung zur hochwertigen Küchenanlage mit Speis und einem sehr schön gestalteten Essbereich am Kamin. Die große Dachterrasse über der Garage mit dem Blick zum „Wilden Kaiser“ und über das Tal ist beeindruckend, die Balkone in traditioneller Bauweise nach Süden und Westen runden das Bild ab.



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
**Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick**



**Der Wohnbereich mit zweiseitigem Kamin, Lift und Treppenhaus,  
auf der anderen Seite der Küchen- und Essbereich**



CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 [cpe@cpe-immo.com](mailto:cpe@cpe-immo.com)  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
**Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick**



**Eingerichteter Wellnessbereich mit KLAFS-Sauna und Pantry**



CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 [cpe@cpe-immo.com](mailto:cpe@cpe-immo.com)  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
**Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick**



**Master-Suite mit Ankleide, Vollbad und getrenntes Washlet-WC**



CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 cpe@cpe-immo.com  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
**Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick**



CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 [cpe@cpe-immo.com](mailto:cpe@cpe-immo.com)  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
**Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick**



**Dachterrasse und Balkone**



CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 cpe@cpe-immo.com  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick



**Grundriss Gartengeschoss.**  
Die Zeichnung ist nicht maßstabsgerecht.

CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 cpe@cpe-immo.com  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick



**Grundriss Erdgeschoss**

Die Zeichnung ist nicht maßstabgerecht.

CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 cpe@cpe-immo.com  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick



Basisskizzen für die Grundrissarbeiten

01/11/2012

1000 St. Johann  
1000 St. Johann

**AUFSCHNAITER**  
RUDOLF CPE IMMOBILIEN AG ANGERWEG 1000  
1000 St. Johann

**Grundriss Obergeschoss**

Die Zeichnung ist nicht maßstabgerecht

CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 cpe@cpe-immo.com  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert



CPE Immobilien GmbH präsentiert  
**Erstbezug: Exklusives Chalet mit Panoramablick**



Fotos in diesem Exposé: Private Residences/Gerhard Groger Photography und Tobias Margreiter THNC

### **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 Eigentumsrechtes 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.

CPE Immobilien GmbH  
Tel.: +43 (0) 5352 / 20 51710 cpe@cpe-immo.com  
Hornweg 58 A-6380 St. Johann in Tirol  
Geschäftsführer: Marcus von Schubert