

Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

# Landhaus Aventurin - Exklusiver Neubau in fantastischer Sonnenlage

Objektnummer: 0441205



WOHNFLÄCHE: ca. 358 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

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

Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

## Auf einen Blick

Objektnummer	0441205	Haustyp	Landhaus
Wohnfläche	ca. 358 m <sup>2</sup>	Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Badezimmer	4		
Baujahr	2024		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

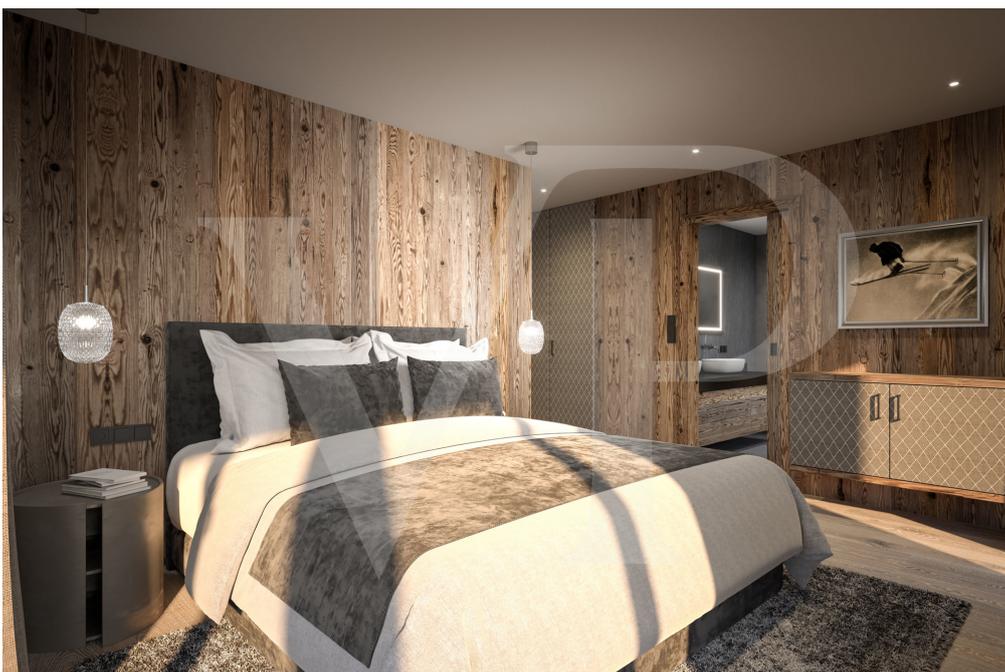
Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Fernwärme

Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

## Die Immobilie



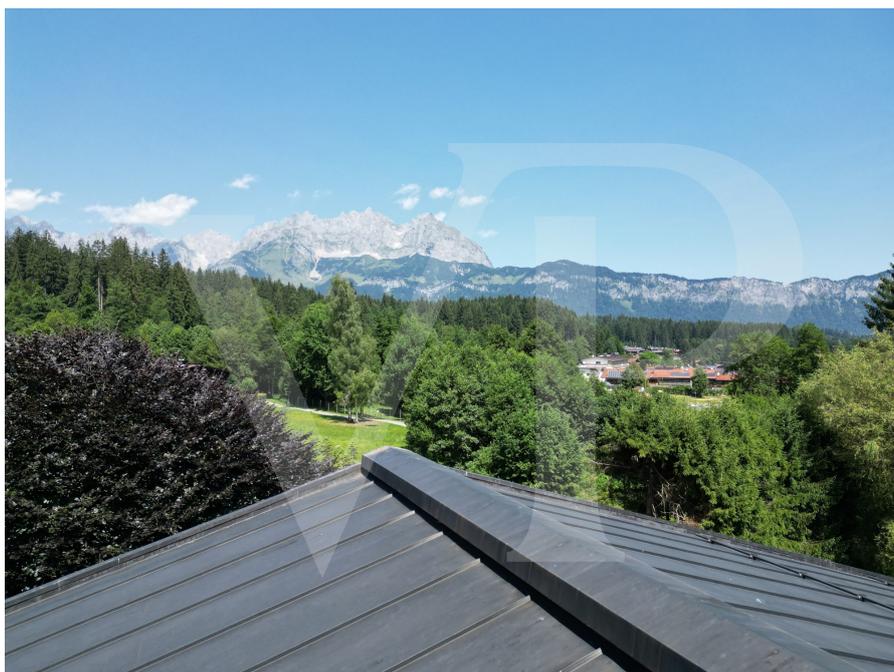
Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.  
Für Sie in den besten Lagen.



Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

## Ein erster Eindruck

In einer absoluten Traumlage von Oberndorf in Tirol wird dieses fantastische, exklusive Landhaus errichtet und überzeugt neben der tollen, ruhigen und sonnigen Lage auch mit einzigartigem Blick auf das Kitzbüheler Horn, den Wilden Kaiser und die Loferer Steinberge. Das Dorfzentrum ist innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen. Insgesamt entstehen hier 4 traumhafte Landhäuser. Jedes überzeugt mit einer außergewöhnlichen hohen Qualität, viel Liebe im Detail und einer Top Ausstattung: Haus Aventurin: 5 Schlafzimmer, 4 Badezimmer - 358 m<sup>2</sup> - 5,9 Mio € Haus Amethyst: 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer - 235 m<sup>2</sup> - 3,3 Mio € Haus Bernstein: 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer - 235 m<sup>2</sup> - 3,3 Mio € Haus Karneol: 4 Schlafzimmer, 3 Badezimmer - 320 m<sup>2</sup> - 4,9 Mio € (Freizeitwohnsitzwidmung) Alle vier Häuser sind nach einem Edelstein benannt und versprechen eine besondere energetische Wirkung. So handelt es sich bei diesem Haus – Haus Aventurin - um einen Edelstein, der für Optimismus, Mut und innerem Gleichgewicht steht. Er sorgt dafür Stress und Sorgen abzubauen und wird daher auch der Entspannungsstein genannt. Der Stein wird bei Errichtung des Hauses in die Bodenplatte eingearbeitet. Das Haus Aventurin ist mit 358m<sup>2</sup> das größte der 4 Landhäuser und ist durch ein massives Einfahrtstor eigens abgetrennt. Bereits beim Betreten vom Eingangsbereich erkennt man die Großzügigkeit, welche sich im ganzen Landhaus widerspiegelt. Neben dem großen Wellnessbereich gibt es noch einen eigenen Weinkeller, einen großen Wirtschaftsraum samt Technik und eine Doppelgarage. Im eigentlichen Erdgeschoss stehen dem neuen Besitzer ein eigener Masterbereich mit Ankleide, Schlafzimmer und Masterbad sowie 4 weitere Schlafzimmer und 3 Badezimmer zur Verfügung. Jedes Schlafzimmer hat einen eigenen Zugang zur Terrasse und zum Garten. Im Dachgeschoss befindet sich der riesige Wohn-Essbereich, der mit seinem offenen Sichtdachstuhl und einer besonders wohligen und gemütlichen Atmosphäre überzeugt. Weiters gibt es noch ein Büro, ein Abstellraum und ein Gäste-WC. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die ca. 102 m<sup>2</sup> große Terrasse, welche eine perfekte Sonnenausrichtung und einen traumhaften Blick auf die umliegende Bergwelt hat. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählt ein Personenaufzug, ein Kamin, hochwertige Bäder, Fußbodenheizung, Raffstore, Landhausdielen, Altholzstichtdachstuhl und eine Sauna.

Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

## Ausstattung und Details

- Traumhafte ruhige und sonnige Best Lage
- Blick auf das Kitzbüheler Horn und den Wilden Kaiser
- hochwertige und exklusive Ausstattung
- Smart Home Steuerung
- Kamin
- Sichtdachstuhl aus Altholz
- Wellnessbereich mit Sauna
- Weinkeller
- Personenlift
- massive Ziegelbauweise
- Kombination aus Altholz- und Steinfassade
- Wasserstation der Fa. Grander verbaut (erhöhte Trinkqualität)
- Gesamtterrassenflächen ca. 202 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf in Tirol

## Alles zum Standort

Die Gemeinde „Oberndorf in Tirol“ ist nur 5 Autominuten von Kitzbühel entfernt und hat sich mit seinen knapp 2000 Einwohnern den lieblichen Charme einer kleinen, idyllischen Gemeinde vor den Toren von Kitzbühel behalten. Aber auch die Marktgemeinde „St. Johann in Tirol“ als größter Ort im Bezirk Kitzbühel mit all seinen Annehmlichkeiten ist nur 5 Autominuten entfernt. Im Sommer bietet Oberndorf neben dem Freizeitbad „Bichlachbad“ viele Wander- und Mountainbike Wege, so dass ganzjährig genügend Aktivitäten zur Verfügung stehen. Das Skigebiet Oberndorf i.T. ist mit dem Skigebiet St. Johann i.T. am Hang des Kitzbüheler Horns verbunden und umfasst ca. 43 Pistenkilometer (davon sind 38 km beschneibar), die mit Hilfe von 17 Seilbahnen und Liften befahren werden können. Für das kulinarische Wohl sorgen ca. 20 bewirtschaftete Almen, Hütten und Gasthäuser. Wem das nicht genügt – und nicht mit dem Auto fahren will - kann von der Bahnstation „Oberndorf-Wiesenschwang“ in ca. 8 Minuten direkt an der Talstation der Kitzbüheler Hahnenkammbahn aussteigen und die dort zur Verfügung stehenden 215 Pistenkilometer erkunden.

Objektnummer: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf 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: 0441205 - 6372 Oberndorf in Tirol – Oberndorf 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)