

Ellmau – Ellmau

# Ski-In / Ski-Out Landhaus am Waldrand über den Ellmauer Dächern

CODE DU BIEN: 0441219



PRIX D'ACHAT: 3.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 616 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	0441219
Surface habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	3.490.000 EUR
Type de bien	Chalet
Commission pour le locataire	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Combustible liquide

CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

## La propriété



CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

## La propriété



CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

## La propriété



CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

## La propriété



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.



**CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau**

## Une première impression

Dieses entzückende Landhaus wurde im Jahr 2002 errichtet und besticht durch eine hochwertige Bauqualität sowie einen sehr guten Zustand. Eine umfassende Modernisierung fand im Jahr 2022 statt, bei der unter anderem die Bäder, die Küche, der Wellnessbereich und der offene Kamin vollständig erneuert wurden. Die Wohnnutzfläche beträgt insgesamt großzügige ca. 250 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem gemütlichen Grundstück am Waldrand mit rund 616 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss des Hauses befindet sich eine Küche mit einer Bar und hochwertigen Geräten sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit offenem Sichtdachstuhl und einem Essbereich. Das heimelige Ambiente dieser Immobilie wird durch die Holzdielen und den offenen Kamin unterstrichen. Eine großzügig überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet die Möglichkeit, romantische Sonnenuntergänge und einen phänomenalen Ausblick auf den Wilden Kaiser zu genießen. Im Erdgeschoss sind drei Schlafzimmer und zwei Bäder angeordnet. Zusätzlich verfügt das Landhaus über einen Wellnessbereich mit Sauna und Wintergarten. Von allen Bereichen im Erdgeschoss besteht Zugang zum gemütlichen Garten. Die Doppelgarage sowie ausreichend Stellplätze im Freien bieten ausreichend Platz für Besuch und Familie. Die Ruhe und der atemberaubende Ausblick auf das Massiv des Wilden Kaisers sowie das Tal garantieren einen exzellenten Wohnkomfort. Die Lage direkt an der Skipiste ist für alle Ski-Fans ein absolutes Highlight.

CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

## Détails des commodités

- phänomenaler Ausblick
- Ski-In / Ski-Out
- Sichtdachstuhl
- offener Kamin
- Wellnessbereich mit Wintergarten
- Alarmanlage

**CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau**

## Tout sur l'emplacement

Der idyllische Ort Ellmau befindet sich eingebettet zwischen den Kitzbüheler Alpen und dem Wilden Kaiser Gebirge. Durch die tolle Lage ist Ellmau der perfekte Ort für sportliche Unternehmungen im Sommer wie im Winter. Die Skiwelt Wilder Kaiser bietet bei 90 Liftanlagen und Gondelbahnen mit 279 km ein abwechslungsreiches Pistenangebot. Im Sommer kann man wiederum genügend Mountainbike oder Wanderwege benutzen und erforschen.

CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

## Plus d'informations

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 (inkl. 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.

CODE DU BIEN: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)