Ellmau – Ellmau

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

??????? ????????: 0441219

???? ??????: 3.490.000 EUR • ?????????: ca. 250 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 616 m^2

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

?? ??? ?????

??????? ????????	0441219
?????????	ca. 250 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2002
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	3.490.000 EUR
?????	
?????????	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
??????? ??????????	??????
???????????????????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

?? ???????

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

?? ???????

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

?? ???????

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

?? ???????

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

??? ????? ????????

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 m² und befindet sich auf einem gemütlichen Grundstück am Waldrand mit rund 616 m² 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.

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

??? ??? ??? ??????????

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 wiederrum genügend Mountainbike oder Wanderwege benutzen und erforschen.

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

????? ???????????

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.

??????? ????????: 0441219 - 6352 Ellmau – Ellmau

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gabriele Paas & Andreas Paas

Im Gries 19 Kitzbühel
E-Mail: kitzbuehel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com