

# **Helles und energieeffizientes Zuhause – ideal für die ganze Familie**



Küche

**Objektnummer: 3682\_841**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6383 Erpfendorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

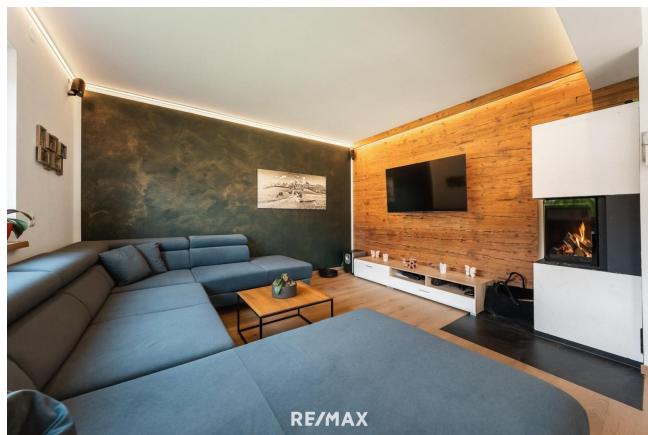
### Pamela Ledderhos

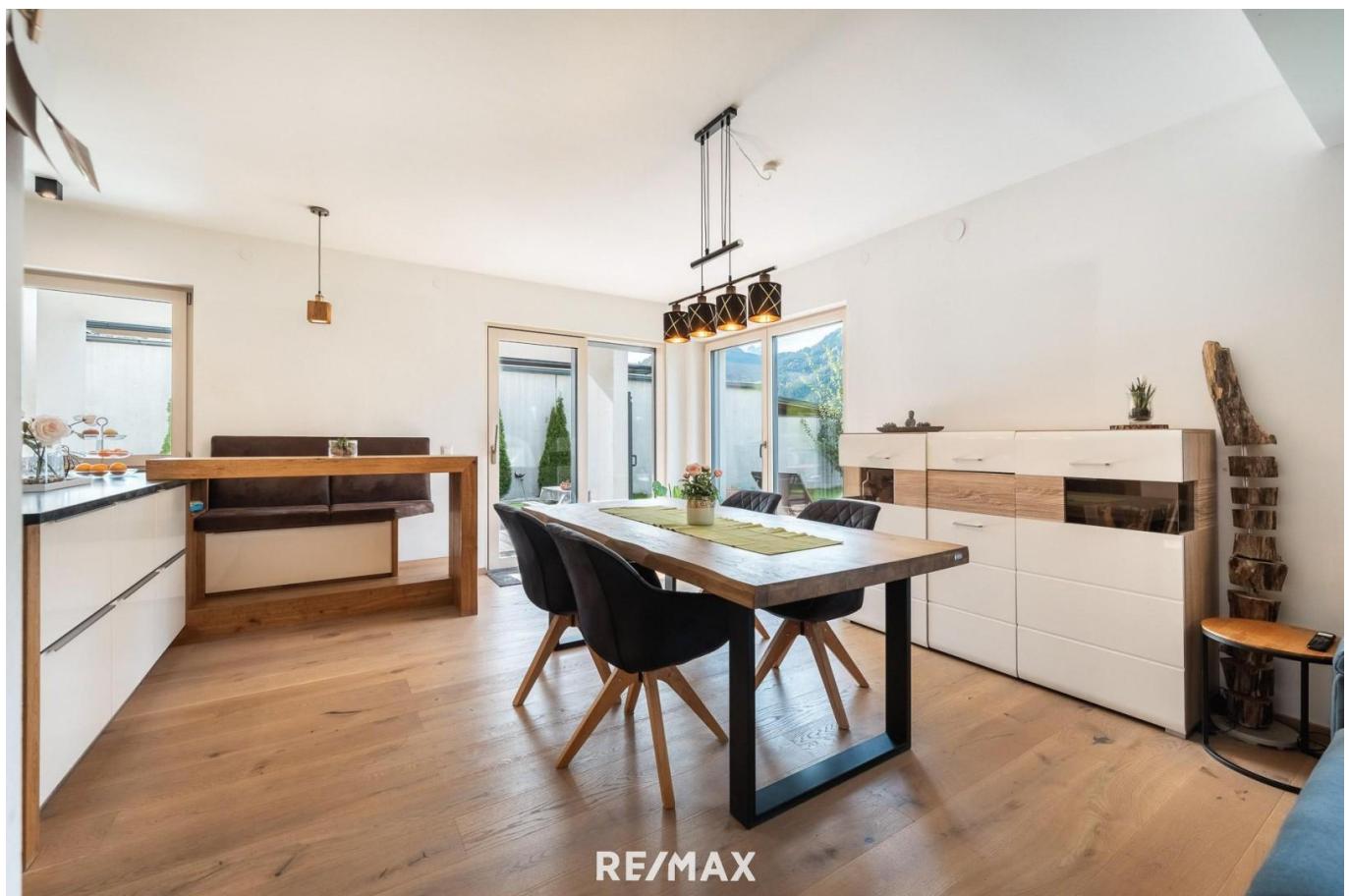
RE/MAX Premium  
Kaiserstraße 14  
6380 St. Johann in Tirol

T +43 5352 62686 43535262686  
H +436642125211

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







RE/MAX

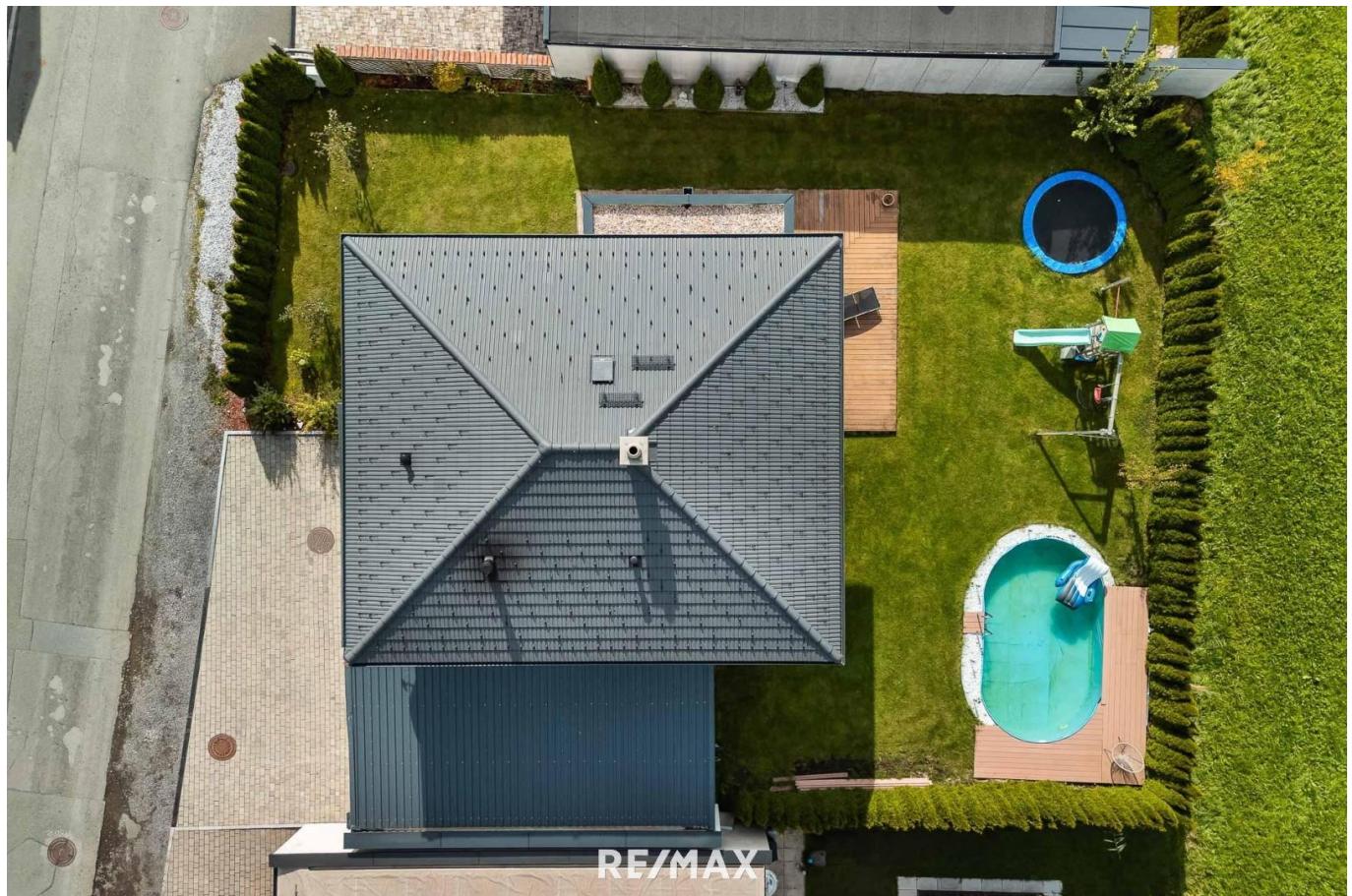


RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



Interesse an einer professionellen  
Immobilienvermittlung?

Pamela  
**Ledderhos**  
Immobilienexpertin

Mobil +43 664 212 52 11  
p.ledderhos@remax-premium.at



www.remax-premium.at  
Beratung | Bewertung | Verkauf | Vermietung | Investment

**RE/MAX** premium

+43 5356 204 84  
office@remax-premium.at

# Objektbeschreibung

## Highlights der Immobilie

- Neubau aus 2019 – modernes Wohnhaus mit ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Energieeffiziente Haustechnik: Luftwärmepumpe, automatische Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche (ca. 44 m<sup>2</sup>), Sichtkamin und Zugang zur überdachten Westterrasse – Abendsonne inklusive
- Vier Schlafzimmer, zwei Bäder (eines en suite) sowie zusätzliches Gäste-WC
- Hochwertige Ausstattung mit Echtholzparkett, edlen Fliesen, elektrischen Raffstores im EG und Rollläden im OG
- Außenpool, zwei Carportplätze und vier Außenstellplätze

Interesse? Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé zu.

Erpfendorf (630 Meter Seehöhe) ist mit knapp über 1200 Einwohnern wohl einer der kleinsten Orte in den Kitzbüheler Alpen. Das ruhige idyllische Dorf ist eingebettet in die Grasberge der Kitzbüheler Alpen, die der Landschaft einen wildromantischen Charakter verleihen.

Die gute soziale Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Schule und Ärzten macht Erpfendorf zu einem begehrten Wohnort.

Neben dem eigenen Golfplatz (und 11 weiteren Plätzen im Umkreis von nur 30 Kilometern!) lockt die Feriengemeinde mit einem ausgedehnten Netz an Reitwegen – und der Möglichkeit, erste Erfahrungen auf dem Pferderücken unter Anleitung von Profis zu sammeln. Für Wanderer und Radler ist Erpfendorf zentraler Ausgangspunkt für traumhafte Touren ins Kaisergebirge, zum Kitzbüheler Horn, auf die Steinplatte und zu einer traumhaften Tour durch die wildromantische Grießbachklamm.

Wo im Sommer saftig-grüne Almwiesen zu einer Wanderung locken, liegt im Winter Skiläufern eines der schönsten Schneeparadiese zu Füßen: Die breiten wie langen Pisten auf der Steinplatte führen bis ins deutsche Reit im Winkl. Ski-Neulinge sind in Erpfendorf bestens aufgehoben. Nach den ersten Abfahrten am familienfreundlichen Haushang geht es problemlos in die großen Skigebiete der näheren Umgebung. Langläufer haben Anschluss an die langen sonnenverwöhnten Loipen von St. Johann in Tirol sowie ins nahe Waidring, Freunde des Biathlon-Sports können in der Wintersport-Arena am Lärchenhof einmal selbst testen, wie zielsicher sie nach einer Skating-Runde sind.

Fakten Erpfendorf in Tirol:

Restaurants-Empfehlungen: Lärchenhof, Hotel Gut Hanneshof  
Bekannte Veranstaltungen: Pferdeschlittenfahrt, Fondue-Abend

Entfernung Flughäfen: München 153 km, Salzburg 55,9 km, Innsbruck 104 km

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Are you interested? We would be happy to send you more details.

We would kindly ask you to provide us with your name, address and telephone number in order to receive further information about your chosen property. We are obligated, due to data protection laws, to save these details. Your data will be protected.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadenersatzansprüche aus.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Provision 3,6 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. (AGB)Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwär 36.0 kW

mebeda h/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse B

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 0.68

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse A+

Faktor

Gesamt

energie

effizienz

: