

## **Moderne Gartenwohnung an der Kitzbüheler Ache - Provisionsfrei für den Mieter**



Terrasse gestagt

**Objektnummer: 3682\_858**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6380 St. Johann in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.980,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.980,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Naumer**

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

T +43 5352 62686

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







Interesse an einer professionellen  
Immobilienvermittlung?

Andreas  
**Nauer**  
Immobilienexperte

Mobil +43 664 244 96 04

a.nauer@remax-premium.at



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

**RE/MAX**  
The Leaders in Real Estate

+43 5356 204 04  
office@remax-premium.at

# Objektbeschreibung

## Highlights der Wohnung

- \* Romantisch an der Kitzbüheler Ache gelegene großzügige Gartenwohnung mit hochwertigen Materialien
- \* Sehr gute Lage durch die Nähe zur Fußgängerzone von St. Johann in Tirol (wenige Meter)
- \* großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für die Garderobe
- \* Küche in moderner U-Form, mit allen Geräten ausgestattet
- \* offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse
- \* von der Terrasse aus Blick auf das Kitzbüheler Horn und den Wilden Kaiser
- \* gepflegter privater Garten, ausschließlich zur eigenen Nutzung und nicht einsehbar
- \* zwei weitere Zimmer; Bad mit Wanne und Dusche sowie separatem Besucher-WC
- \* Abstellräume: eigener Kellerraum; Skikeller; überdachter Fahrradabstellplatz neben dem Hauseingang
- \* Doppeltiefgaragenstellplatz: optional, monatlich 120,00 € brutto, bei nächster Verfügbarkeit Einzeltiefgaragenplatz für monatlich € 85,00 brutto möglich
- \* Betriebskosten: monatlich 330,00 € zusätzlich
- \* Frühestmöglicher Einzugstermin 20.12.2025

Die Gemeinde St. Johann in Tirol weiß mit ihrer Vielseitigkeit zu überzeugen. Mit über 9.000 Einwohnern ist sie zudem die bevölkerungsstärkste Gemeinde im Bezirk Kitzbühel.

Die gute soziale Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Schulen, Ärzten, Sozialsprengel und Krankenhaus macht St. Johann in Tirol zu einem begehrten Wohnort. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte rund um den Hauptplatz legen laden zu einem Besuch ein.

Durch die Nähe des Wilden Kaisers und die ausgebauten Wege entlang der Tiroler Großache kommen auch Wanderer, Kletterer und Fahrradfahrer voll auf ihre Kosten. Golfspieler können auf einem der zahlreichen Golfplätze in der Umgebung ebenfalls ihrem Hobby nachgehen. Mit seiner zentralen Lage innerhalb der Skigebiete Kitzbühel, St. Johann in Tirol, Fieberbrunn

und Waidring lässt St. Johann in Tirol außerdem das Herz jedes Skifans höher schlagen.

Fakten:

42 Pistenkilometer, 17 Lifte und 22 Abfahrten im Skigebiet St. Johann in Tirol

Restaurant-Empfehlungen: La Rustica, Berggasthaus Grander Schupf, Villa Masianco, Harschbichlalm, Angerer Alm, Wirtshaus & Bar zum Dampf

Bekannte Veranstaltungen: Der längste Knödeltisch der Welt, Internationales Stefani-Pferderennen, Koasalauf - Volkslanglaufveranstaltung

Entfernung Flughäfen: München 155 km, Salzburg 63 km, Innsbruck 99 km

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

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:

Miete	€	1500	zzgl 10% USt.
Betriebskosten inkl Heizkosten	€	330	

Umsatz €            150  
steuer

-----  
-----  
Gesamt €            1980  
betrag

-----  
Heizwär 30.6 kW  
mebeda h/(m²a)  
rf:  
Klasse B  
Heizwär  
mebeda  
rf: