

**Wunderschönes Einfamilienhaus in einer perfekten,  
exklusiven Lage, die sofort verzaubert**



Wohnzimmer-2

**Objektnummer: 3682\_857**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6393 St. Ulrich am Pillersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	271,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,61
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Naumer**

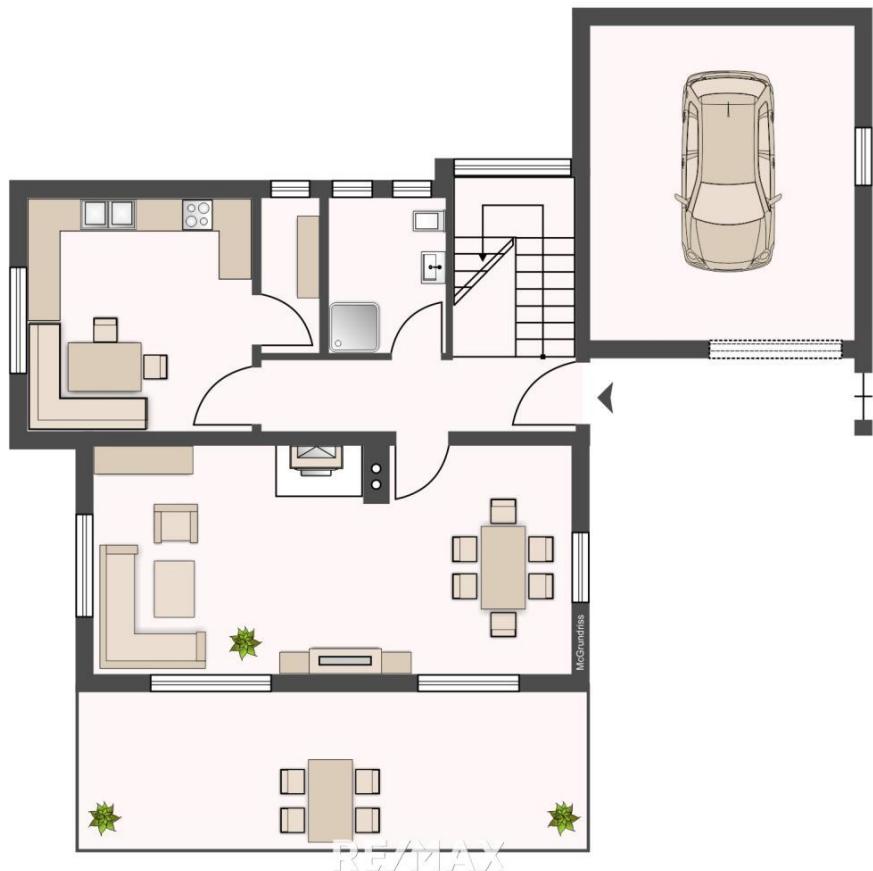
RE/MAX Premium  
Kaiserstraße 14  
6380 St. Johann in Tirol

T +43 5352 62686









Interesse an einer professionellen  
Immobilienvermittlung?

Andreas  
**Naumer**  
Immobilienexperte



Mobil +43 664 244 96 04

a.naumer@remax-premium.at

# Objektbeschreibung

Erleben Sie Exklusivität in idealer Lage: Ein stilvolles Einfamilienhaus mit ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche in St. Ulrich am Pillersee, fein positioniert in einer leicht erhöhten, zentralen Umgebung.

Highlights:

- \* Großzügiges Erdgeschoss mit empfangsbereitem Eingangsbereich, offenes Wohnzimmer mit Kamin, eleganter Essecke und einer modernen Küche mit Bar.
- \* Gästebad mit WC und Dusche im Erdgeschoss.
- \* Sonnige Eckterrasse ca. 70 m<sup>2</sup> mit Süd-West-Ausrichtung für entspannte Außenmomente.
- \* Obergeschoss: drei Schlafzimmer plus Bad mit Badewanne und separatem WC, zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon.
- \* elektrische Rolläden an allen Fenstern
- \* Vollunterkellert mit zwei zusätzlichen Wohnräumen, zusätzliches Ausbaupotenzial im Kellergeschoss
- \* Fernwärmeanschluss bereits vorhanden
- \* Kellerschacht mit Fenster als Lichtquelle installiert.
- \* Komfortabel für Ihren Fuhrpark, abgeschlossene Garage mit direktem Innenzugang, ein Carport für 2 KFZ sowie mehrere Freistellplätze.
- \* Umfangreiche Sanierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt

Herausragendes Preis-Leistungs-Verhältnis durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und deutliches Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Lagen in Tirol.

Umrahmt von den Loferer Steinbergen und den Grasbergen der Kitzbüheler Alpen ist St. Ulrich am Pillersee eine Insel der Ruhe und Erholung.

Die gute soziale Infrastruktur mit Gescha?ften fu?r den täglichen Bedarf, Kindergarten, Schule und A?rzten macht

St. Ulrich zu einem begehrten Wohnort.

St. Ulrich am Pillersee ist der ideale Ausgangspunkt für Ihre Wander- und Bergtouren. Auf den rund 400 km markierten Wanderwegen gibt es auch Strecken für Wanderer mit guter

Kondition. Eine Reittour durch die wunderschöne Landschaft rund um St. Ulrich am Pillersee ist immer ein besonderes Erlebnis.

Wenn Sie lieber auf dem Drahtesel unterwegs sind, finden Sie rund um St. Ulrich ein Netz von Mountainbike-Strecken mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden vor.

Golfspieler können auf einem der zahlreichen Golfplätze in der Umgebung ebenfalls ihrem Hobby nachgehen.

St. Ulrich liegt am Skigebiet Pillersee/Buchensteinwand, es ist überschaubar und mit seinen Einrichtungen auf die Bedürfnisse von Familien ausgelegt. Direkt an den mehr als 100 km langen Langlaufloipen des PillerseeTals gelegen haben Sie in St. Ulrich am Pillersee mehrere Einstiegspunkte ins Langlaufnetz.

Fakten:

Bekannte Veranstaltungen: Rock days Kletterfestival, Spiritfestival am See

Restaurants-Empfehlungen: Forellenranch, Seerestaurant Blattl am Pillersee

Entfernung Flughäfen: München 1761 km, Salzburg 55,5 km, Innsbruck 119 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:  
Heizwär 271.2 k  
mebeda Wh/(m<sup>2</sup>)

rf: a)  
Faktor 2.61  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: