

**Eigennutzung oder touristische Vermietung möglich (!)  
Umfangreich saniertes Einfamilienhaus in Panoramalage**



Essbereich mit Zugang zum Garten

**Objektnummer: 3682\_639**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6395 Hochfilzen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Mraz**

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

T +43 5352 62686 62686  
H +43 660 5584815

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





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



Interesse an einer professionellen Immobilienvermittlung?

**Christian Mraz**

Mobil: +43 (0) 660 558 48 15  
Tel: +43 (0) 5352 62686

**RE/MAX**  
Premium Group

**RE/MAX**

c.mraz@remax-premium.at  
www.remax-premium.at

## Objektbeschreibung

Refinanzieren Sie Ihr Immobilien-Investment durch die Möglichkeit einer touristischen Vermietung!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hochfilzen! Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 2023 umfangreich saniert und bietet ein modernes Wohngefühl inmitten atemberaubender Natur. Genießen Sie einen herrlichen Bergblick, während Sie die sonnige Ausrichtung nach Süden ausnutzen.

Die Grundstücks Fläche beträgt 675 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche wird von den Inhabern mit ca. 130m<sup>2</sup> angegeben.

Mit drei Schlafzimmern und zwei fußbodenbeheizten Badezimmern bietet dieses Haus genügend Platz für die ganze Familie. Die großzügigen 50 m<sup>2</sup> Balkon- und Terrassenflächen laden dazu ein, die umliegende Panoramawelt in vollen Zügen zu erleben.

Für Ihren Komfort verfügt die Immobilie über eine brandneue Ölheizung Etagenheizung. Parkmöglichkeiten stehen mit einem Garagenplatz, zwei Carport-Stellplätzen und Außenstellplätzen reichlich zur Verfügung.

Diese hochwertige Immobilie wird teilweise möbliert angeboten und verspricht einen einladenden Rückzugsort inmitten der Schönheit von Hochfilzen.

Der Keller verfügt obendrein über einen Fitness- sowie Billardraum.

Zur Lage:

Auf 1.000 m Seehöhe ist man den sonnigen Gipfeln der Kitzbüheler Alpen noch ein Stück näher. Die Biathlon Hochburg bietet mit seiner Schneesicherheit die perfekten Voraussetzungen für Ihren Winteraufenthalt im PillerseeTal. Die täglich frisch präparierten Langlaufloipen führen bis nach St. Ulrich am Pillersee und sogar ins benachbarte Pinzgau. Winterwanderer können sich unter anderem auf dem Biathlon WM Pfad wertvolles Wissen erwandern und so ganz nebenbei die traumhafte Winterlandschaft genießen. Im Sommer lockt der Ferienort mit zahlreichen Wanderwegen für Familien aber auch für Gipfelstürmer. Die Tour hoch zum weltweit größten begehbaren Gipfelkreuz, dem Jakobskreuz auf der Buchensteinwand, ist auch mit Kindern zu schaffen und bietet einen einmaligen Ausblick auf das PillerseeTal und die umliegende Bergwelt. Bühne frei für Bergerlebnisträume!

Fakten:

- Seehöhe 1.000 Meter
- Einwohner ca. 1.150

- ca. 700 Gestebettenapp
- Entfernung Flughäfen: München 169 km, Salzburg 74 km, Kitzbühel 27 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 115.6 k

mebeda Wh/(m<sup>2</sup>

rf: a)

Klasse E

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 1.53

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse C

Faktor

Gesamt

energie  
effizienz  
: