Kontakt

Christian Mraz

Telefon :	**+43 5352 62686**
Mobil :	**+43 660 5584815**
E-Mail :	**c.mraz@remax-premium.at**
Büro :	**RE/MAX Premium, ImmoFaktur GmbH**
Adresse :	**6380 St. Johann in Tirol, Kaiserstraße 14**

Weitere Objekte von diesem Makler

Grunddaten

Objekt Nummer:	**3682/438**
Objekt Typ:	**Wohnung**
Bundesland:	**Tirol**
Adresse:	**6345 Kössen**
Kaufpreis:	**€ 849.000,-**
Wohnfläche:	**102,68 m²**
Zimmer:	**4**

Beschreibung

Neubau vor Fertigstellung - Gartenwohnung mit großzügigem Außenbereich in absoluter Ruhelage!

Als Bauherr der Erlengrund Residenz heiße ich Sie herzlich Willkommen. Es ist mir besonders wichtige nicht nur eine hochwertige Immobilie zu errichten die Sie selbs mitgestalten können – Mein Bestreben ist es Ihnen ein Zuhause zu schaffen in welchem Sie die umliegende Bergwelt genießen können und Ihren Lebensmittelpunkt finden.

In absoluter Ruhelage, keine 15 Gehminuten vom Dorf-Zentrum der Gemeinde Kössen entfernt, entsteht durch ausgewählte regionale Fachwerk-Betriebe ein exklusiver Neubau mit vier äußerst hochwertigen Wohneinheiten sowie neun zugehörigen Tiefgaragen Stellplätzen. Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Außenbereich – Vom Wohnsalon gelangen Sie auf Terrassen- oder Gartenflächen. Großzügig ausgelegt und annähernd komplett überdacht steht es Ihnen frei die Außenbereiche auch bei schlechterem Wetter zu nutzen, um die gemütlichen Abendstunden im Freien zu genießen.

Durch die Auswahl hochwertiger Materialien wird der traditionelle Stil sowie Anmutung einer hochwertigen Luxus-Immobilie der Region Kitzbühel garantiert.

Die Einheiten im Obergeschoß verfügen über einen offen ausgeführten Sichtdachstuhl mit einer max. Raumhöhe von 3,30 Meter. Dadurch verleiht dieser ein einzigartiges Raumgefühl.

Da die Errichtung der Immobilie begonnen hat, besteht nur noch kurze Zeit die Möglichkeit die Immobilie ihren persönlichen Bedürfnissen anzupassen.

Geplanter Übergabetermin der Wohneinheiten ist Frühjahr 2024.

Umgeben von schönster Bergkulisse und teilweise unberührter Natur. Der Wilde Kaiser zeigt den Erlengrund Residence Bewohnern im Abendrot auch seine zahme Seite. Lebensgefühl pur inmitten von Tirols ursprünglicher Natur, auf höchstem Wohnkomfort.

- Fußböden werden mit hochwertigen Echt Holz ausgestattet
- Die Sanitärräume werden mit hochwertigen Fließen ausgestattet.
- Vollautomatische Raffstores finden in jedem Raum Anwendung

Das Gebäude wird nach dem Energiesparhausstandard ausgeführt und überzeugt durch einen hervorragenden Heizwärmebedarf.

Sämtliche Wohnflächen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die dafür notwendige Energie liefert eine, sich am Grundstück befindliche, Luftwärmepumpe.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie Abstellflächen sind im Kaufpreis inkludiert. Sollten zusätzliche Stellplätze gewünscht sein können diese selbstverständlich zugekauft werden.

Durch einen Aufzug im zentral angelegten Stiegenhaus ist der Neubau barrierefrei ausgeführt.

Gemeinde Kössen:

Kössen ist der erste Ort in Tirol, wenn man von Bayern über Reit im Winkl oder Schleching kommt. Ein großes Freizeitangebot sowie wunderschöne Aussichtsplätze stehen zur Verfügung. Kössen bildet gemeinsam mit den Orten Walchsee, Schwendt und Rettenschöss die Tourismusregion Kaiserwinkl.

Kössen im Tiroler Kaiserwinkl liegt in einem der schönsten Wander- und Radsportgebiete. Paragleiten am Unterberg (Hochkössen), Wandern und Mountainbiken, Raften auf der Tiroler Ache und vieles mehr sichern das ideale Sommersportgebiet für Familienurlaub in Tirol. Das Erlebnis – Waldschwimmbad und der nahe gelegene Walchsee lassen auch im Sommer keine Wünsche offen. Auch Golfspieler können am nahen gelegenen Golfplatz ihrem Hobby nachgehen.

Hochkössen im Tiroler Kaiserwinkl ist das perfekte Skigebiet für Familienurlaub in Tirol. Die Gondelbahn und insgesamt 10 Sessel- und Schlepplifte transportieren die Skifahrer und Sonnenanbeter auf Pisten aller Schwierigkeitsgrade und Ruheplätze mit grenzenlosem Weitblick. Aber auch Langläufer und Tourengeher kommen auf Ihre Kosten.

Fakten:
• Bekannte Veranstaltungen: Winterzauber im Kaiserwinkl, Alpin Ballooning, Oldtimertreffen, Harleytreffen
• Restaurants-Empfehlungen: Gasthof Erzherzog Rainer, Cafe 172, Restaurant Campino • Entfernung Flughäfen: München 129 km, Salzburg 74 km, Innsbruck 106 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 und 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)

Kaufpreis:	**€ 849.000,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche:	**102,68 m²**
Gartenanteil	**160,25 m²**
Terrassenfläche:	**31 m²**
Kellerfläche:	**6 m²**

beziehbar ab:	**Frühjahr 2024**
Zimmer:	**4**
Bäder:	**2**
WC:	**3**
Keller:	**Ja**
Lift:	**Ja**
Anzahl der Terrassen:	**2**
Möblierung:	**nicht möbliert**
Heizung:	**Fußbodenheizung**
Baujahr:	**2023**
Zustand:	**sehr gut**
Stockwerk:	**0**
Orientierung:	**SW**
Garage:	**1**
HWB:	**38.6 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**B**
FGEE:	**0.69**
Klasse FGEE:	**A+**

Öffentliche Anbindung: Bus; **Lage**: Grünlage, Sonnige Lage, Ruhelage, Dorfrand; **Schlafzimmer**: 2; **Ausstattung**: Kamin, rollstuhlgerecht, Sonnenschutz, Räume veränderbar, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten**: Privat; **Bauweise**: Ziegelmassiv

Baustart bereits erfolgt
Nur noch 3 Einheiten verfügbar!

Interesse an einer professionellen Immobilienvermittlung?
Christian Mraz
Mobil: +43 (0) 660 558 48 15
Tel: +43 (0) 5352 62686
RE/MAX
Premium Gruppe
c.mraz@remax-premium.at
www.remax-premium.at