

# **Traumhaftes Tiroler Chalet im Bergdortdorf Ellmau zu kaufen**



**Objektnummer: 5390/608**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Chalet
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6353 Going am Wilden Kaiser
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	228,86 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	29,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	10.880,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaudio Zefi**

Zefi Immobilien GmbH







# Objektbeschreibung

## **Exklusiv bei Zefi Immobilien – Traumhaftes Tiroler Chalet im Bergdortdorf Ellmau zu kaufen**

Es gibt Immobilien, die kauft man als Wertanlage, andere, um die Bedürfnisse des Lebens zu befriedigen und dann gibt es Immobilien, die man eigentlich nicht kaufen kann. Diese hier gehört zur letzten Kategorie.

Eine Immobilie zeichnet sich grundsätzlich durch ihre Lage, Nutzung und Ausstattung aus. Umso exklusiver die Lage, desto nachgefragter und seltener die Immobilie. Aus diesem Grund gehört das hier angebotene Chalet im modernen Tiroler Stil, ausgestattet mit den feinsten und hochwertigsten Materialien, mit eigenem Pool, um sich selbst den wohlverdienten Luxus zu gönnen, zur exklusivsten seiner Art.

Umringt von den Bergspitzen des Kaisergebirges, erstrahlt dieses **Neubau-Chalet** in seinem einzigartigen Glanz. Die hervorragende Lage, sowie die exklusive Ausstattung, verleihen diesem Objekt das Prädikat "EINZIGARTIG".

Das Objekt befindet sich zurzeit im Bau und wird voraussichtlich im Winter 2024 fertiggestellt werden. Genau rechtzeitig, um auf dem lokalen Golfplatz Ellmaus noch ein paar Abschlüge einzuplanen und sich auf den wunderschönen tiroler Winter vorzubereiten.

Ellmau ist bekannt für seine malerische Winterlandschaft im Winter, blühende Almwiesen, leuchtende Bergspitzen, sowie eine weitläufige Golfgrünfläche versüßen den Sommer. Wussten Sie eigentlich, dass bei Grabungsarbeiten in Ellmau eine Quelle gefunden wurde, die den ganzen Ort mit frischem Wasser versorgen kann? Lebensqualität pur!

### **Daten im Überblick:**

- **Tiefgarage mit 2 Stellplätzen**, Kellerraum, Fahrrad/Skiraum, Müllraum und mehr
- Außenstellplatz im Carport
- großzügiger Garten mit Südwest-Ausrichtung
- 2 Schlafzimmer mit Bad en Suite
- 1 Gästezimmer mit Bad und Lichthof

- rundumlaufender, großzügiger Balkon
- eingezäuntes Grundstück
- Obergeschoss mit offenem Wohnraum, **Sichtdachstuhl, Kaminofen und Panoramafenster**, darüber hinaus Holz-Vertäfelung der Westwand
- **Hochwertige Elektroausstattung mit Spots, Kameras, indirekter Beleuchtung**
- **Hochwertiger Sonnenschutz Raffstore**
- Effizientes und modernes Heizsystem in Form einer **Luftwärmepumpe** und Fußbodenheizung
- Holzdachstuhl mit Dachbekiesung
- Leerverrohrung für PV-Anlage vorbereitet
- Klassisch schöne tiroler Holzböden im Landhausstil
- Edle Fliesen in den Bädern
- vollausgestattete und hochmodernen Küche mit Highend-Geräten von Bora und massiver, handgeschlagener Steinplatte
- Video-Gegensprechanlage
- Smarthomefunktionen optional möglich

## **Beschreibung:**

Bei dem Bau dieses Projektes legen die deutschen Investoren einen großen Wert auf Qualität und Regionalität. Diese Chalets werden in tiroler Massivhausqualität gebaut, ausschließlich mit regionalen Handwerkern. Dabei werden hochwertige Materialien mit Beständigkeit eingesetzt.

Über das Untergeschoss werden beide Häuser erschlossen. Dabei verfügt jedes Haus über zwei großzügige Tiefgaragenabstellplätze und einen Funktionalraum für Fahrräder, Ski, Golf und andere Sportartikel, die in Tirol benötigt werden. Durch eine danebenliegende Massivholztür gelangt man in den Eingangsbereich des jeweiligen Hauses, der mit einer aufgeräumten Garderobe und den Zugang zum Technikraum/Waschraum sowie dem Gästezimmer (alternativ auch Wellnesszimmer) mit Lichthof wartet. Eine geradeverlaufende Stiege bringt Sie in das Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss bietet dieses Haus zwei weitere En-Suite-Schlafzimmer mit Platz und Privatsphäre. Über diese eben wird auch der ausreichend große Garten. Die Bäder sind voll ausgestattet und bieten eine Symbiose aus modernem Interieur, sowie klassischem Tiroler Gusto. Doch genug der Räume für Träume, denn zu guter Letzt gelangt man in das Herzstück dieses Chalets, dem eigentlichen Grund überhaupt ein Haus in den Kitzbüheler Alpen zu kaufen, das Obergeschoss.

Hier oben fühlt sich jeder willkommenen, warmen Materialien, ein Holzofen, eine vollausgestattete Küche, sowie eine Wohnlandschaft sind unter dem massiven Sichtdachstuhl in einem völlig offenen Raum vereint und blicken gemeinsam durch Panoramafenster auf das Highlight - den Wilden Kaiser. Dieser Ausblick begleitet Sie immer, unverbaubar bei allem, was Sie in diesem Haus machen. Egal, ob Sie in der Lese-ecke die Lesebrille auf der Nasenspitze sitzen habend mit einem leichten Blick über den Brillenrahmen nach oben schauen, oder beim Frühstückskaffee und frischem Brötchen i Gedanken schwelgen, Sie sehen den Kaiser! Noch näher kommen Sie diesem, wenn Sie die großen, massiven Schiebefenster bei sternenklarer Nacht öffnen und auf den riesigen Balkon gehen, um mit Ihrem Partner auf die gelungene Kaufentscheidung anzustoßen. Alles richtig gemacht.

**Möchten auch Sie in unweiter Nähe des Bergdoktors wohnen? Dann melden Sie sich für weitere Informationen.**

Weitere spannende Immobilienangebote auf [zefi.at](http://zefi.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.



[Suchagent anlegen](https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap