

## Edle Haushälfte am Wilden Kaiser



**Objektnummer: 6566/1481**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6380 St. Johann in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	24,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

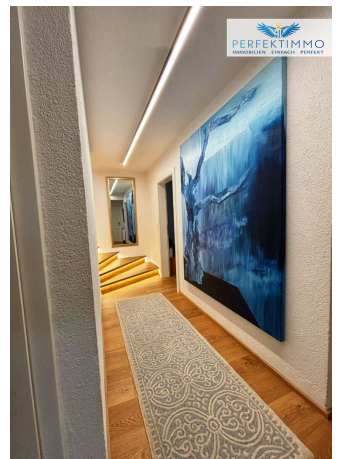


**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten





















# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

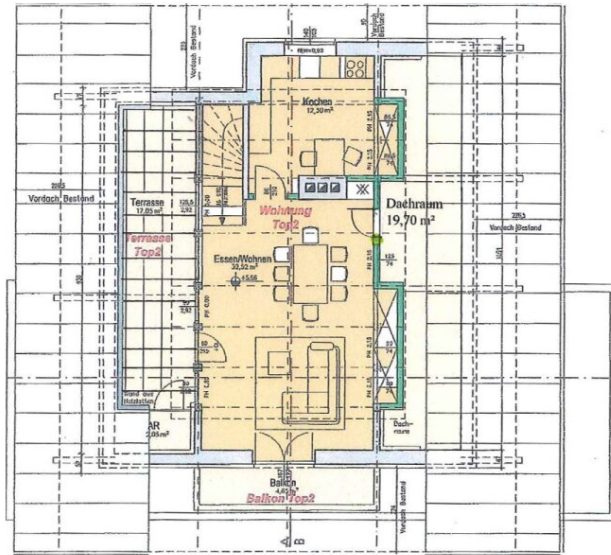
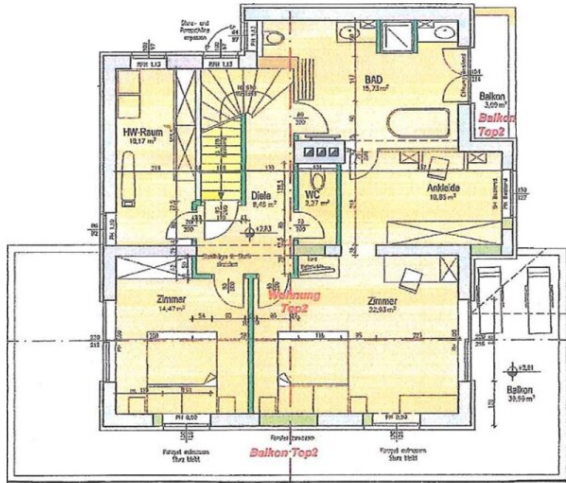
INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



# WOHNUNG TOP 2

Obergeschoss und Dachgeschoss | 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 3 Balkonen und Dachterrasse



Diele	8,46 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	10,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	22,93 m <sup>2</sup>
Ankleide	10,85 m <sup>2</sup>

Bad	15,73 m <sup>2</sup>
WC	2,27 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	32,52 m <sup>2</sup>
Kochen	12,30 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>129,70 m<sup>2</sup></b>



# Objektbeschreibung

## Betreten Sie eine Welt voller Luxus und Behaglichkeit

Inmitten der malerischen Kulisse von St. Johann in Tirol befindet sich diese edle Haushälfte, die sich über das Obergeschoß und das Dachgeschoß eines wunderbar gelegenen Hauses erstreckt. Diese Immobilie, eingebettet in eine der besten Lagen der Region, wurde 2023 mit viel Liebe zum Detail renoviert und präsentiert sich nun in einem neuwertigen Zustand. Das Haus beherbergt nur eine weitere Wohnung im Erdgeschoß. Beim Betreten der zum Verkauf stehenden Haushälfte fällt sofort die stilvolle Kombination aus modernem Design und hochwertigen Tischlereinbauten ins Auge.

Die 130 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt 4 Zimmer, davon drei Schlafzimmer und zwei gehoben ausgestattete Badezimmer. Der großzügige Wohnbereich bietet Zugang zu einer beeindruckenden Westterrasse mit einem unvergleichlichen Blick auf den majestätischen Wilden Kaiser. Das stilvolle Eichenparkett in allen Räumen, die indirekte Beleuchtung sowie maßgeschneiderte Einbauten schaffen eine Atmosphäre, die sowohl Gemütlichkeit als auch Eleganz ausstrahlt.

Die Küche, räumlich abgetrennt, ist dennoch offen gestaltet und lädt zum geselligen Kochen ein. Ein besonderes Highlight ist der Master-Bathroom, der von zwei Zimmern aus direkt zugänglich ist, während das dritte Schlafzimmer über ein eigenes Bad mit Dusche, WC sowie einen Haushaltsbereich verfügt. Im ersten Obergeschoss lädt ein dreiseitig umlaufender Balkon mit über 40 Quadratmetern dazu ein, die frische Alpenluft zu genießen, während das Kinderzimmer über einen eigenen kleinen Balkon verfügt. Zwei Carportstellplätze sowie ein zusätzlicher Stellplatz für Gäste sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Nicht nur die Haushälfte selbst, sondern auch die Lage ist unvergleichlich. Direkt im Ortszentrum von St. Johann in Tirol, bietet sich eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und urbanem Komfort. Umgeben von den Kitzbühler Alpen, bietet der Ort unzählige Freizeitmöglichkeiten, sei es im Sommer beim Wandern und Radfahren oder im Winter beim Skifahren in den nahegelegenen Skigebieten.

Mit einer hervorragenden Infrastruktur, erstklassigen Bildungseinrichtungen und modernster medizinischer Versorgung ist St. Johann ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Singles. Mitten im Ortszentrum sind sowohl Bahnhof, Gesundheitsvorsorge, Schulen als auch Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Laufweite. Hier verbinden sich naturnahe Erholung und städtische Annehmlichkeiten auf harmonische Weise, während die gute Anbindung an Innsbruck, Salzburg und München auch Pendlern Flexibilität bietet.



ECKDATEN:

Betriebskosten: ca. € 390 pro Quartal

Heizkosten: ca. € 110 pro Monat

**Immobilienkaufpreis: auf Anfrage**

Zusätzliche Ausstattung (gegen Aufpreis):

Doppelcarport

Einbaumöbel Tischler

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap