

**EINMALIGE CHANCE - EXKLUSIVE LUXUS VILLA ZUM  
TOP PREIS - NÄHE KITZBÜHEL**



Symbolfoto

**Objektnummer: 7939/2300161027**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6363 Westendorf
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Wohnfläche:</b>	522,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	677,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	221,31 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese **hochwertige Villa** in **Westendorf**, einem der schönsten Orte im **Tiroler Oberland**, vereint luxuriöses Wohnen mit einer malerischen Alpenkulisse. Die Villa wurde mit besonderem Augenmerk auf Qualität, Design und Funktionalität erbaut und bietet ein exklusives Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die sowohl Ruhe als auch Komfort suchen.

### Objektdetails:

- **Lage:** Westendorf, Tirol
- **Wohnfläche:** Großzügige **523 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück:** **1.062 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** 13 Zimmer, 4 Bäder
- **Keller:** Großer, hochwertig ausgebauter Keller mit Garage
- **Erdgeschoss:** Offener Wohn- und Essbereich, Küche, Büro, Schlafzimmer und vieles mehr
- **Dachgeschoss:** Ausgebaut mit zusätzlichen Schlafzimmern, Badezimmern, optimalem Blick und vieles mehr

### Lage:

Die Villa befindet sich in **Westendorf**, einem idyllischen Ort im **Brixental**, das für seine unberührte Natur und die Nähe zu einigen der besten Skigebiete der Alpen bekannt ist. **Westendorf** bietet nicht nur im Winter als Teil des **Skigebiets Wilder Kaiser – Brixental** hervorragende Wintersportmöglichkeiten, sondern auch im Sommer eine Vielzahl von Wander-, Rad- und Freizeitaktivitäten. Der Blick auf die umliegenden **Kitzbüheler Alpen** und das **Bergpanorama** ist einfach einzigartig.

## Exklusive Ausstattung:

### Erdgeschoss:

- **Offener Wohnbereich** mit lichtdurchfluteten Fensterfronten, die einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge ermöglichen.
- **Design-Küche** mit hochwertigen Geräten, großzügigem Koch- und Essbereich – ideal für Familienessen und Gästeempfänge.
- **Gemütlicher Wohnbereich** mit Kamin für entspannte Stunden.

### Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Das **ausgebaute Dachgeschoss** bietet zusätzlich **weitere Schlafzimmer** sowie großzügige **Badezimmer**. Perfekt für Gäste oder die Familie, die Privatsphäre und Komfort genießen möchten.
- Ein **weiteres Highlight** ist der **Bergblick** aus dem Dachgeschoss, der den Charakter dieser Immobilie verstärkt.
- **Zwei Master-Schlafzimmer** mit jeweils eigenem **Badezimmer, Schrankraum** und einem atemberaubenden Panoramablick auf die Alpen.

### Keller:

- Der **große Keller** ist ein wahres Highlight und kann als **Wellnessbereich, Weinkeller, Fitnessraum** oder **Partyraum** genutzt werden.
- Hier befinden sich auch **technische Räume** und viel Stauraum, um das Zuhause optimal zu organisieren.

### Weitere Merkmale:

- **Fußbodenheizung:** In allen Etagen sorgt eine **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme über die Wärmepumpe.
- **Hochwertige Materialien:** Vom edlen Bambus-Parkettboden über moderne Fliesen bis hin zu maßgefertigten Möbeln – jedes Detail wurde mit höchster Präzision und in edelster Ausführung ausgewählt.
- **Garage:** Eine großzügige Doppelgarage + Duplex-Garage bieten ausreichend Platz für drei Fahrzeuge.
- **Garten:** Wunderschöner Fernblick ohne direkten Nachbarn
- **Wellness-Bereich:** Mit Saunen, Whirlpool, Badezimmer, Fitnessraum,...

## Zusammenfassung:

Diese **hochwertige Villa** in **Westendorf** ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Rückzugsort, der Luxus, Natur und moderne Architektur vereint. Der **Bergblick** ist unübertroffen und macht jedes Zimmer zu einem besonderen Erlebnis. Mit einem großzügigen **Keller**, einem offenen **Erdgeschoss** und einem perfekt ausgebauten **Dachgeschoss** bietet diese Immobilie nicht nur Platz, sondern auch höchsten Komfort und Lebensqualität.

Ob für die **Ganzjahresnutzung** oder als **Luxus-Ferienhaus**, diese Villa ist eine perfekte Investition für alle, die das Beste suchen und dabei die Alpen hautnah erleben möchten.

Für weitere Informationen, Fotos oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.000m

Polizei <500m

Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap