

Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

# Gemütliche Garten-Maisonette in idyllischer Lage

Property ID: 0441111



PURCHASE PRICE: 1.575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## At a glance

Property ID	0441111	Purchase Price	1.575.000 EUR
Living Space	ca. 208 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovison 3,60 % (inkl. MwSt.)
Available from	According to the arrangement	Condition of property	First occupancy
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ERDWAERME	Final Energy Demand	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.03.2028	Energy efficiency class	A
Power Source	Geo Thermal		

Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## The property



Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## The property



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.



Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## A first impression

Diese gemütliche Garten-Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen in einem Mehrfamilienhouse mit insgesamt 5 Parteien in einer schönen, zentrumsnahen Lage von St. Ulrich am Pillersee. Betritt man die Wohnung, gelangt man über eine Garderobe mit Natursteinboden in den Wohnungsflur. Geht man geradeaus weiter gelangt man in den ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, die mit einer eleganten Naturstein-Arbeitsplatte sowie mit Miele Geräten und einem Bora-Herd ausgestattet ist. Durch einen Hochschrank der Küche gelangt man in die gut versteckte Speise, die jede Menge Stauraum bietet. In Mitten des Raumes befindet sich ein Kamin, der zu gemütlichen Abenden einlädt. Durch eine große Schiebetür gelangt man zum Herzstück der Wohnung – der großzügigen überdachten Terrasse mit großem Garten. Von hier aus hat man einen traumhaften Blick auf die Loferer Steinberge. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das Masterschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Bad-en-Suite, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Abgerundet wird diese Etage mit einem Gäste WC. Über eine offene Treppe gelangt man in das untere Geschoss der Wohnung, hier befindet sich ein weiterer großzügiger Wohnbereich, bei welchen die Möglichkeit besteht eine zweite Küche einzubauen. Ebenfalls hat der Wohnbereich eine ca. 6 m<sup>2</sup> große Nische, in welche optional eine Sauna eingebaut werden kann. Weiters befinden sich in dieser Etage zwei weitere Schlafzimmer mit Zugang zum ca. 43 m<sup>2</sup> großen Lichthof mit überdachtem Bereich, der mit Naturstein und Holz verkleidet ist. Hier ist ausreichend Platz für eine gemütliche Outdoor-Lounge oder Sonnenliegen. Ganz praktisch gelangt man hier über eine Außentreppe in den Garten. Vom Wohnraum aus gelangt man in einen weiteren Lichthof, welcher sich auf der gegenüberliegenden Seite befindet. Abgerundet wird diese Etage mit einem weiteren Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Technikraum, Lagerraum sowie einem WC. Ausgestattet ist diese Garten-Maisonette mit hochwertigen Baumaterialien und Sanitäreinrichtungen sowie einem Smart-Home-System, welches Sie z.B. über Ihr Mobiltelefon steuern können. Ein Abstellraum im Außenbereich, ein Außenstellplatz und ein Carport-Stellplatz gelten als zusätzliches Extra.

Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Details of amenities

- Dielen und Natursteinböden
- Fußbodenheizung
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Smart-Home-System
- Elektrisch betriebene Außenjalousien
- Kamin
- Personenaufzug
- Barrierefreiheit
- Außenstellplatz
- Carport-Stellplatz
- überdachte Terrasse



Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## All about the location

Die liebevolle und kleine Gemeinde St. Ulrich am Pillersee befindet sich im idyllischen und beliebten Pillerseetal. St. Ulrich am Pillersee liegt auf ca. 847 m Seehöhe und hat ca. 1700 Einwohner. In diesem kleinen Örtchen ist der Name gleichzeitig auch Programm. Der bekannte Pillersee lädt nicht nur zu zauberhaften Spaziergängen, sondern auch zu einer romantischen Bootsfahrt, sowie zum Abkühlen an heißen Sommertagen ein. Auch Angler können hier auf Ihre Kosten kommen. Wer kulinarisch verwöhnt werden möchte und Forelle mag, bei dem sollte die Forellenchörner mit hauseigener Forellenzucht am Pillersee erste Wahl sein. Aber auch Fahrrad und Wanderwege laden im Sommer in das bezaubernde St. Ulrich am Pillersee ein. Im Winter ist das Skigebiet St. Jakob innerhalb kürzester Fahrzeit zu erreichen. Wer es doch etwas größer mag, ist mit dem Skigebiet von Fieberbrunn-Saalbach-Hinterglemm gut bedient, welches innerhalb von ca. 10 Minuten zu erreichen ist.

Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Other information

Nebenkostenübersicht für den Käufer einer Liegenschaft 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr ( Eigentumsrecht ) Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichter zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen, etc.  
Käuferprovison 3,60 % (inkl. MwSt.) HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 0441111 - 6393 Sankt Ulrich am Pillersee – Tirol

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Paas & Andreas Paas

---

Im Gries 19 Kitzbühel  
E-Mail: [kitzbuehel@von-poll.com](mailto:kitzbuehel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)