

Aurach bei Kitzbühel

# Charmante Maisonette-Wohnung zur touristischen Vermietung

**CODICE OGGETTO: 0441249**



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	0441249	Prezzo d'acquisto	2.340.000 EUR
Superficie netta	ca. 133 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	2023		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 10000 EUR (Vendita), 1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita), 1 x Altro, 5000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	41.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## La proprietà



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.



**CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel**

## Una prima impressione

Diese neu erbaute Maisonette-Wohnung liegt in der charmanten Umgebung von Aurach bei Kitzbühel, unmittelbar neben dem Golfplatz Eichenheim und nur eine kurze Fahrt von der beliebten Gamsstadt entfernt. Sie bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Berglandschaft. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den einladenden Eingangsbereich, von dem aus man zwei großzügige Schlafzimmer mit eigenen Badezimmern und Zugang zur Terrasse erreicht. Eine Treppe führt in die obere Etage, wo der helle und einladende Wohn- und Essbereich auf Sie wartet. Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. Große Fenster sorgen für Helligkeit und bieten Zugang zu einer geräumigen Terrasse, ideal für gemütliche Abende im Freien. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und einem separaten WC, das auch als Gäste-WC genutzt werden kann. Des Weiteren besteht die Option, gegen einen Aufpreis einen überdachten Carport-Stellplatz, zusätzliche KFZ-Stellplätze und/oder einen Stellplatz für ein Golfcart in der Tiefgarage zu erwerben. Diese Immobilie kann ausschließlich zum Zweck einer touristischen Vermietung erworben werden. Der Kaufpreis von € 2.340.000,- beinhaltet 20% Ust. Der Nettokaufpreis beträgt € 1.950.000,-

CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## Dettagli dei servizi

- sonnige Lage
- traumhafter Blick auf die umliegende Bergwelt
- Einbauküche
- vollständig möbliert
- Kamin



**CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel**

## Tutto sulla posizione

Aurach liegt unmittelbar südlich angrenzend an Kitzbühel in Richtung Jochberg und Pass Thurn. Mit ca. 1.000 Einwohnern ist Aurach einer der kleinen Orte im Bezirk Kitzbühel und besitzt den Vorteil der direkten, räumlichen Anbindung an die berühmte Sportstadt Kitzbühel. Nur wenige Lagen in und um Kitzbühel zeichnen sich mit einem atemberaubenden Blick auf den Wilden Kaiser und den Hahnenkamm aus, wie es von Aurach aus möglich ist.

CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## Ulteriori informazioni

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Nebenkostenübersicht für den Käufer einer Liegenschaft 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr ( Eigentumsrecht ) Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichter zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen, etc. 3,6 % Courtage ( incl. 20 % 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.

CODICE OGGETTO: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)