

**Exklusive 104 m² - 3-Zimmer-Garten-Eigentumswohnung
in sonniger, ruhiger Lage in Kelchsau**



Objektnummer: 7329/66

Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6361 Kelchsau
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizkosten:	150,00 €
Sonstige Kosten:	125,00 €

Ihr Ansprechpartner



Herbert Eisenmann

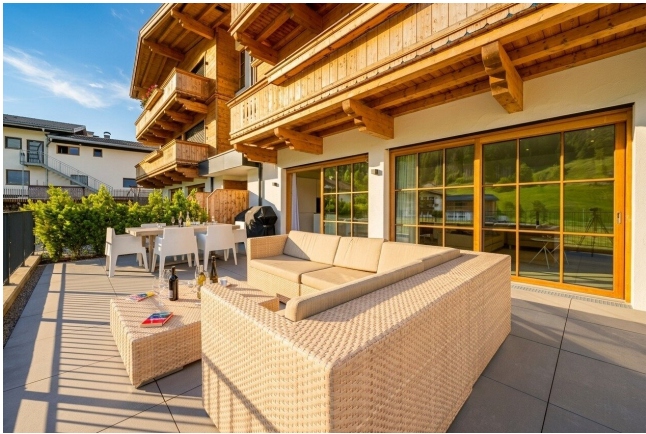
Eisenmann Immobilien GmbH
Stampfanger 13
6306 Söll

H +43 664 831 7331

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











EINREICHPLAN

MASSTAB: 1:100

DATUM: 23.10.2018

Alpenresidenz Kitzbühler Alpen - Kelchsau



Für den Neubau einer Wohnanlage auf
der Gst.Nr 5452/5 KG 82002 Hopfgarten.

BAUWERBER:

Kelchsauer Planungs-
Gesellschaft m.b.H
Brixentalerstraße 3
6361 Hopfgarten

PLANVERFASSER:

Bauunternehmen Schwöllnbach
Brixentalerstraße 35
6361 Hopfgarten

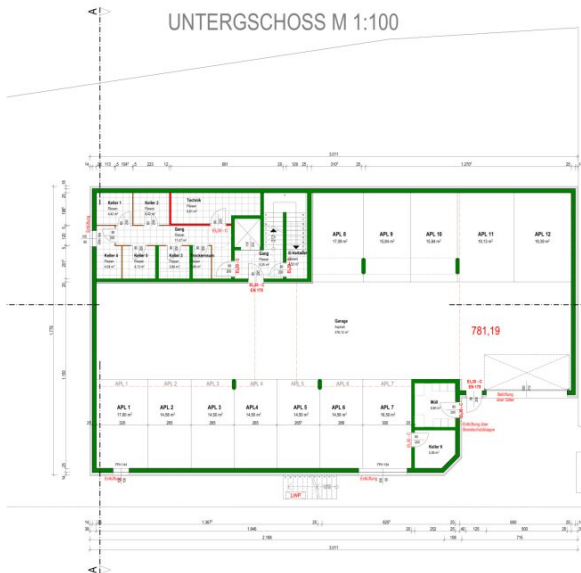
BEHÖRDE:

Marktgemeinde Hopfgarten
Marktplatz 8
6361 Hopfgarten

ERDGESCHOSS M 1:100

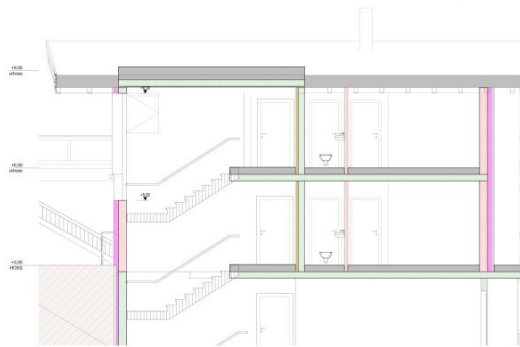


UNTERGESCHOSS M 1:100

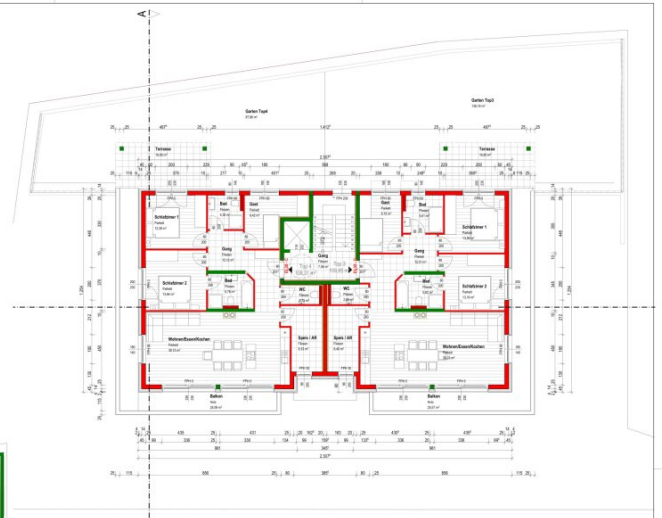


BAUVORHABEN: Alpenresidenz Kitzbühler Alpen - Kellsau Gel.nr. 5452/5 KG 62002 Hopfgarten 0.00-794.45 m ² G.L.A.	
PLANVERFASSEN: Bauunternehmen Schwöllnbach GmbH Brunnenstraße 31 Hopfgarten 6301 MAIL: bauteam@schwoellnbach.at TEL: 0944328330	
AUFGABENBEREICH: Kellsauer Planungs-Gesellschaft m.b.H. Brunnenstraße 3 Hopfgarten 6301 MAIL: kgs@planungs-gesellschaft.at TEL: 0944328401	
PLANINHALT: Kellergeschoss - Erdgeschoss	
MASSSTAB: 1:100 AUSGABEDATUM: 23.10.2018 GENÜGERT: STUKA NEU +0.30 m Fenster Stiegenhaus	PLANNUMMER: P 01

STH-Schnitt/Fenster STH M 1:100



OBERGESCHOSS M 1:100

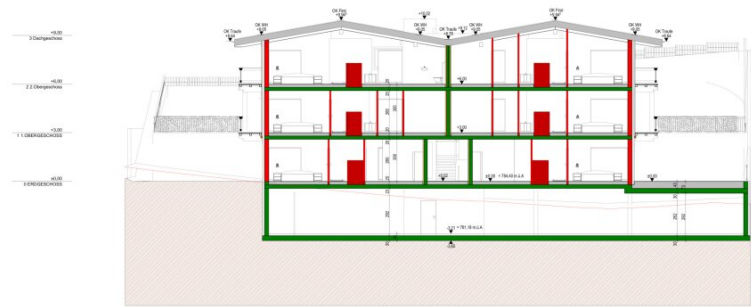


DACHGESCHOSS M 1:100

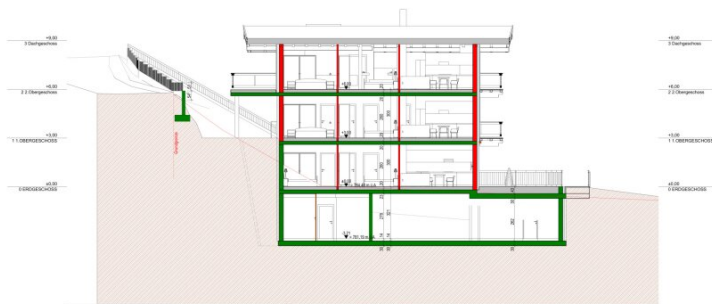


BAUVORNAME: Alpenresidenz Kitzbühler Alpen - Kellsau Gel.nr. 54255 WG 62002 Hoffgarten 0.00-794.40 m ² G.A.	
PLANVERFASSTER: Bauunternehmen Schwöllnbach GmbH Brunnenstraße 31 Hoffgarten 6301 MWL, Telefon 0364383330, FAX 0364383330	
AUFTRAGGEBER: Kellsauer Planungs-Gesellschaft m.b.H. Brunnenstraße 3 Hoffgarten 6301 MWL, Telefon 0364383330, FAX 0364383330	
PLANWALD: Obergeschoß - Dachgeschoß	
MAßSTAB: 1:100 AUSGABEDATUM: 23.10.2018 GEZEICHNET: STUK, NEU, 0.00 m Fenster, Stiegenhaus	PLANNUMMER: P 01

SCHNITT B - B M 1:100



SCHNITT A-A M 1:100



BAUVORHABEN: Alpenresidenz Kitzbühler Alpen - Kellsau Gel.nr. 54525 KG 82002 Hofgarten 0.00-794.45 m.G.A.	
PLANVERFASSEN: Bauunternehmen Schwöllnbach GmbH Brunnenstraße 31 Hofgarten 6381 MWL, Austria@schwoellnbach.at TEL. 0864303330	
AUFGABEGEBER: Kellsauer Planungs-Gesellschaft m.b.H Brunnenstraße 3 Hofgarten 6381 MWL, Austria@kellsauer-gruppe.at TEL. 0864322847	
PLANINHALT: SCHNITT A-A & SCHNITT B-B	
MAßSTAB: 1:100	PLANNUMMER: P 01
AUSGABEDATUM: 23.10.2018	
GENÜGERT: STUKA NBS m.0.30 m Fenster Stiegenhaus	

B 1800

UG:	$[30,11*12,99+(3,71+1,08)*(21,88+1,08)-1,08*1,08]*3,65$	=1824,78 m³
EG:	$(12,49*22,96-0,94*2,26)*3,00$	= 853,94 m³
OG:	$(12,54*23,075-0,8*3,455)*3,00$	=859,79 m³
DG:	$(12,54*23,075-0,8*3,455)*(9,05-6,00)$	=874,12 m³
Abzug DG:	$-(0,96*0,12/2*2)*2,99$	=-0,344 m³
DG Decke:	$2,34*2,88*(9,12-9,05)$	= 0,47 m³
Liftüberfahrt:	$(1,40*1,47)*(10,02-9,05)$	= 2,37 m³

Gesamt B1800 = 4415,13 m³

TVAG

UG:	$[30,11*12,99+(3,71+1,08)*(21,88+1,08)-1,08*1,08]*3,17$	=1584,81 m³
EG:	$(12,49*22,96-0,94*2,26)*3,00$	= 853,94 m³
OG:	$(12,54*23,075-0,8*3,455)*3,00$	=859,79 m³
DG:	$(12,54*23,075-0,8*3,455)*(9,05-6,00)$	=874,12 m³
Abzug DG:	$-(0,96*0,12/2*2)*2,99$	=-0,344 m³
DG Decke:	$2,34*2,88*(9,12-9,05)$	= 0,47 m³
Liftüberfahrt:	$(1,40*1,47)*(10,02-9,05)$	= 2,37 m³

Gesamt TVAG = 4175,16 m³

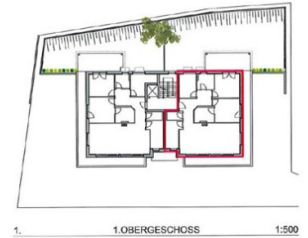


TROG

EG:	$(12,49*22,96-0,94*2,26)*3,03$	= 862,48 m³
OG:	$(12,54*23,075-0,8*3,455)*3,00$	=859,79 m³
DG:	$(12,54*23,075-0,8*3,455)*(9,05-6,00)$	=874,12 m³
Abzug DG:	$-(0,96*0,12/2*2)*2,99$	=-0,344 m³
DG Decke:	$2,34*2,88*(9,12-9,05)$	= 0,47 m³
Liftüberfahrt:	$(1,40*1,47)*(10,02-9,05)$	= 2,37 m³

Gesamt TROG = 2598,89 m³

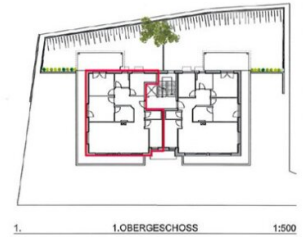




4 Zimmer Whg
1.OG
Top 3

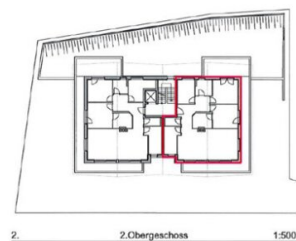
JW311

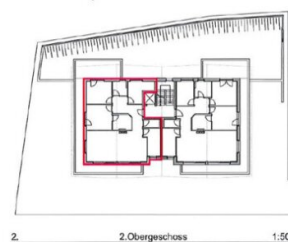






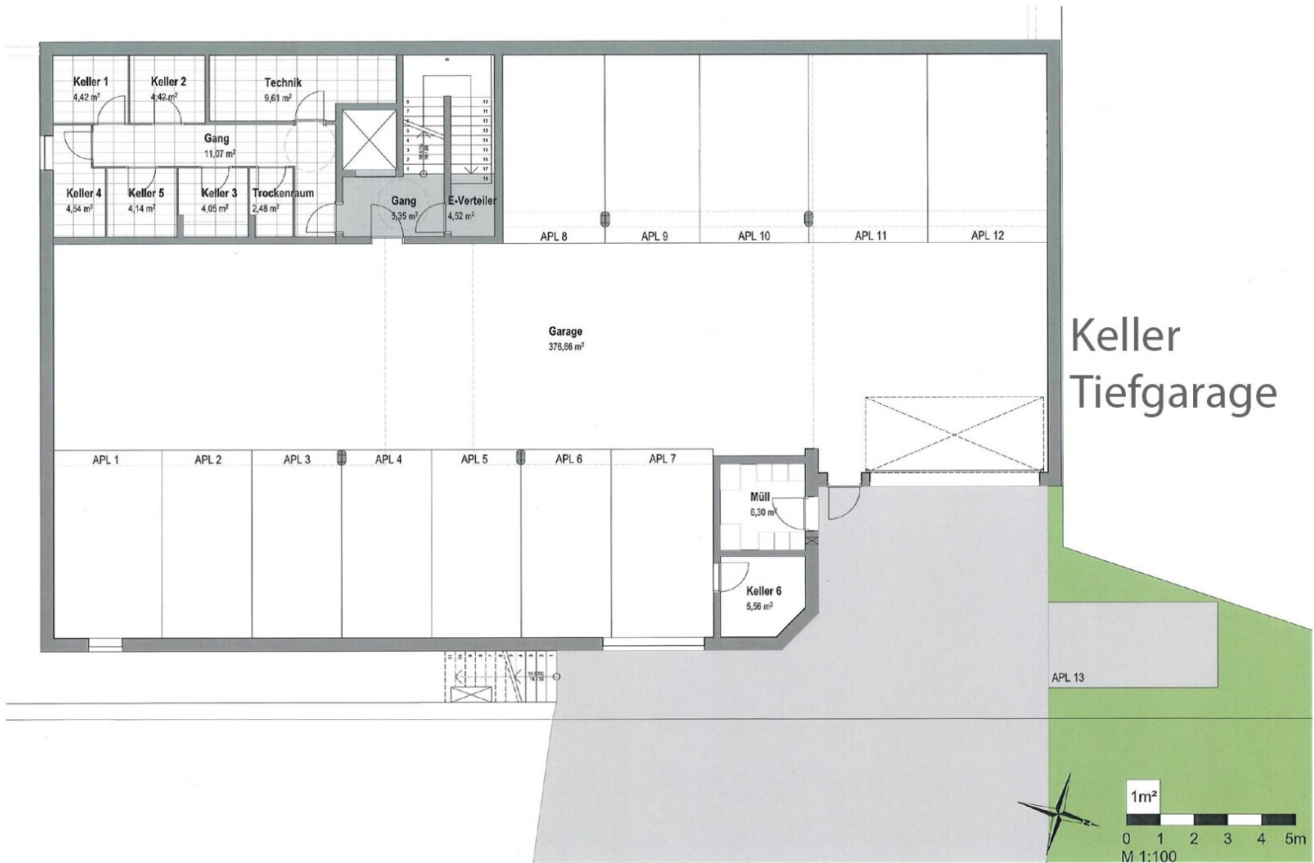
4 Zimmer Whg
2. OG
Top 5





4 Zimmer Penthouse Whg
2. OG
Top 6







3 Zimmer Whg
EG
Top 1





3 Zimmer Whg EG Top 2



Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen mit Gartenidylle und touristischer Vermietungsmöglichkeit

Willkommen in einem Zuhause, das höchsten Wohnkomfort, zeitlose Eleganz und außergewöhnliche Flexibilität vereint. Diese exklusive 3-Zimmer-Garten-Eigentumswohnung mit rund **104 m² Wohnfläche** befindet sich in einer stilvollen, architektonisch ansprechenden Wohnanlage mit lediglich **sechs Wohneinheiten** – ein Refugium für Menschen, die Privatsphäre, Qualität und alpinen Lifestyle zu schätzen wissen.

Bereits bei der Errichtung der Wohnanlage wurde kompromisslos auf höchste Bauqualität und erstklassige Materialien gesetzt. Auch die Ausstattung der Wohnung überzeugt mit einer harmonischen Kombination aus modernem Design, hochwertiger Verarbeitung und exklusivem Wohnambiente. Edle Materialien, sorgfältig ausgewählte Möbel und modernste Haustechnik schaffen ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist die **rechtlich gesicherte Möglichkeit der touristischen Vermietung**, die im Wohnungseigentumsvertrag verankert ist. Dadurch genießen Sie maximale Flexibilität: Nutzen Sie die Wohnung als privaten Rückzugsort und vermieten Sie sie in Ihrer Abwesenheit erfolgreich über renommierte Plattformen wie **Booking.com**, **Airbnb** oder im Rahmen der **Ferienregion Hohe Salve** und der **Kitzbüheler Alpen**. Eine attraktive Kombination aus exklusivem Eigenheim und renditestarker Investition.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Nach der Einfahrt in die großzügige Tiefgarage mit 2 Stellplätzen gelangen Sie bequem mit dem Lift direkt zu Ihrer Wohnung. Bereits der einladende Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und stilvoller Eleganz.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich. Die exklusive Designküche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten von **Bosch**, überzeugt durch Funktionalität, großzügige Arbeitsflächen und ein modernes Erscheinungsbild – ideale Voraussetzungen für genussvolle Kochmomente und gesellige Abende.

Der geschmackvoll eingerichtete Wohn- und Essbereich verbindet stilvolles Design mit behaglicher Atmosphäre. Großzügige Fensterfronten schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnen den direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten.

Mit einer rund **50 m² großen Terrasse** und einem etwa **100 m² großen Privatgarten** (für den auch eine Baugenehmigung für einen Wintergarten vorliegt) erweitert sich der Wohnraum ins Freie. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne, gesellige Grillabende mit Freunden oder ruhige Stunden inmitten der Natur – dieser Außenbereich wird zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz.

Zwei komfortable Schlafzimmer, jeweils mit hochwertig ausgestatteten Badezimmern (Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch...) bieten Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort. Ein separates Gäste-WC, ein praktischer Wirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine Trockner..., zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein eigenes Kellerabteil vervollständigen dieses außergewöhnliche Wohnangebot.

Diese Immobilie vereint exklusives Wohnen, nachhaltige Wertbeständigkeit und **attraktive Vermietungsmöglichkeiten** in einer der schönsten Regionen Tirols – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

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://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <4.500m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap