

## **Moderne Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Top-Lage – nur 2 Minuten zum Skilift - Zweitwohnsitz möglich**



**Objektnummer: 6013/1320**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6373 Jochberg
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	81,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Heizkosten:</b>	123,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	117,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Swiss Life Select Swiss Life Select Olympiastraße 17/4.OG 6020 Innsbruck**

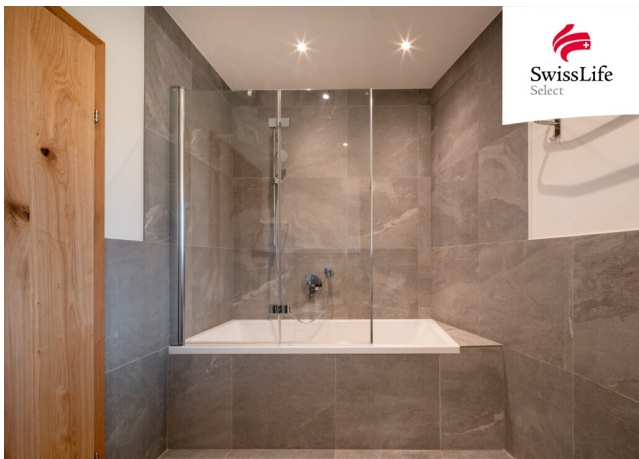
Swiss Life Select Österreich GmbH  
Olympiastraße 17/4.OG  
6020 Innsbruck

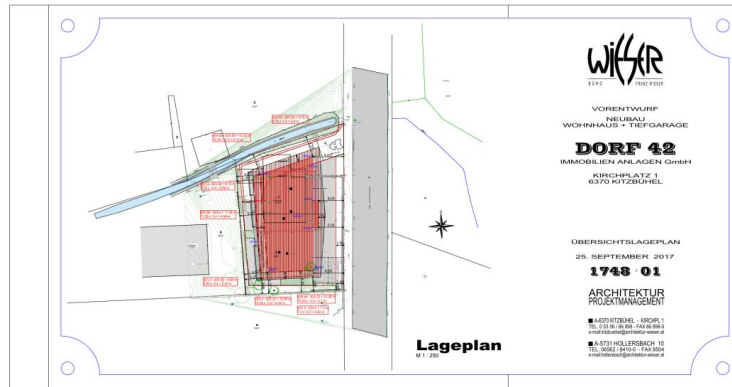
T +43512393088

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









LEC

HOLZ	
BECKEN	
WÄRMWERK	
STREIF	
BESTAND	
LEISTENANLAGE	
ANSTRICH	
WÄRMEDÄMMUNG	
SCHALLSCHUTZBAU	
KLEBE METALLKLEBEN !!	
LEISTEN ANSTRICHWERK !!	
LEISTEN ANSTRICHWERK !!	
FUNDAMENTE UND TRÄGERWERK	
BAUTEILE LAUT STATIK !!	



VORENTWURF  
NEUBAU  
WOHNHAUS + TIEFGARAGE  
**DORF 42**  
IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH  
KIRCHPLATZ 1  
6370 RITZBÜHEL

ERD + KELLERGESCHOSS  
25. SEPTEMBER 2017  
**1748 02**  
ARCHITEKTUR  
PROJEKTANWISSEN  
■ ARTHUR BRÜCEL - URBAN 1  
TEL. 031 50 18 00 - FAX 031 88 85  
www.architekturprojektwissen.ch  
■ A-5721 HOLLERSBACH 10  
TEL. 0662 38151 - FAX 0662  
e-mail: holzbaubau@architekturprojektwissen.ch



**-1. KELLERGESCHOSS**

**0. ERDGESCHOSS**

LEG

- HOLZ:
- BETON:
- MAUERWERK:
- STÄBE:
- RESTRIE:
- LEISTENLEISTE:
- ABFALL:
- WÄRMEDÄMMUNG:
- SONNENSCHUTZWAND:
- KERNE INSTALLATIONEN:
- TRIEBER- UND BRÜCKENBELÄGE:
- BELEUCHTUNG:
- FUNDAMENTE UND TRÄGENDE BAUTEILE LAUF STÄBE:



VORENTWURF  
WOHNHAUS + TIEFGARAGE  
**DORF 42**  
IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH  
KIRCHPLATZ 1  
6370 RITZBUHEL

OBER- + DACHGESCHOSS

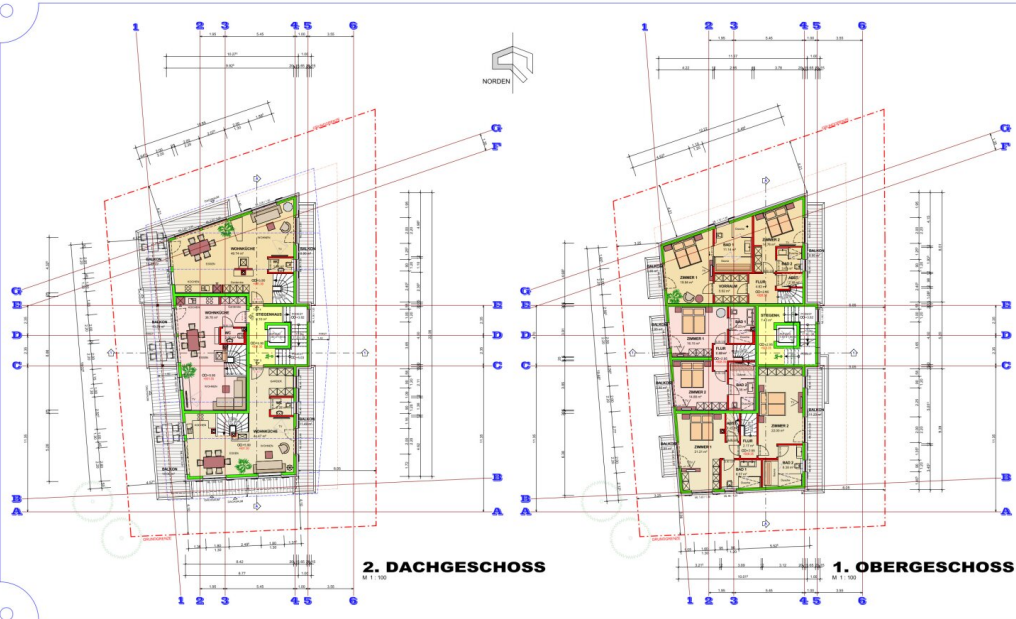
25. SEPTEMBER 2017

**1748 03**

ARCHITEKTUR  
PROJEKTINGENIEUR

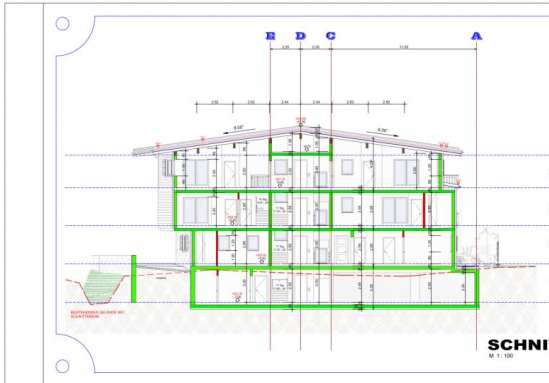
■ 4071 RITZBUHEL - 03041  
TEL. 031 51 18 00 - FAX 031 51 51 51  
www.architekturprojektengineering.ch

■ 4-5721 HOLLERSBACH 10  
TEL. 0662 34511 - FAX 0662 34511  
e-mail: holzbauprojekt@architekturprojekt.ch



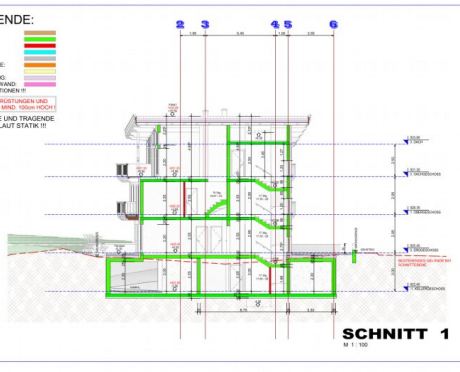
**2. DACHGESCHOSS**

**1. OBERGESCHOSS**

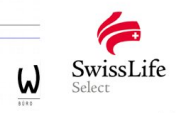


- LEGENDE:**
- HOHL:
  - BETON:
  - MAUERWERK:
  - STEIN:
  - BESTAND:
  - LEICHTBAUWEISE:
  - ÄUßERE:
  - WÄRMEDÄMMUNG:
  - SCHWELTZWAND:
  - KEINE INSTALLATIONEN !!
- BESTEHENDE BEWEHRUNGEN UND GELÄNDE (DIN 1045, 1026) (HÖH!)  
■ FUNDAMENTE UND TRÄGWERKE BAUTEILE LAUT STATIK !!

**SCHNITT A**  
M 1:100



**SCHNITT 1**  
M 1:100



VORENTWURF  
NEUBAU  
WOHNHAUS + TIEFGARAGE  
**DORF 42**  
IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH  
KIRCHPLATZ 1  
6370 KITZBUHEL

SCHNITTE  
25. SEPTEMBER 2017  
**1748-04**

ARCHITEKTUR  
PROJEKTMANAGEMENT  
■ AGT/STZ/BE/.../BRP/1  
TEL. 031 31 18 02 FAX 031 31 18 03  
■ AGT/STZ/BE/.../BRP/1  
TEL. 031 31 18 02 FAX 031 31 18 03  
www.habibangottstein.com

## Objektbeschreibung

Die stilvolle **3-Zimmer-Gartenwohnung** befindet sich im Erdgeschoss einer modernen, kleinen Wohnanlage mit nur wenigen Einheiten und überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept sowie hochwertige Ausstattungsdetails.

Auf rund **81 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entfaltet sich ein harmonisches Raumgefühl mit klarer Struktur und großzügigen Flächen:

- Lichtdurchflutete **Wohnküche (ca. 36,73 m<sup>2</sup>)** als zentraler Lebensmittelpunkt
- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Zwei elegante Badezimmer (ca. 7,15 m<sup>2</sup> und ca. 6,05 m<sup>2</sup>)
- Separates WC

Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Die **Terrasse** erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen idealen Rückzugsort zum Entspannen und Genießen.

Ein **Kellerabteil mit ca. 5,14 m<sup>2</sup>** sorgt für zusätzlichen Stauraum, während die **Gesamtfläche von ca. 86,34 m<sup>2</sup>** ein rundum stimmiges Wohnangebot bietet.

Die Immobilie besticht darüber hinaus durch eine **hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität**, darunter:

- Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Edle Holzfußböden
- Dreifachverglaste Fenster für optimale Energieeffizienz

- Moderne Bäder
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein hervorragendes Raumklima

Ein Lift im Gebäude sowie durchdachte Allgemeinflächen unterstreichen den Komfort dieser exklusiven Wohnanlage.

## Sonstiges

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist der **Tiefgaragenabstellplatz**, der bequemes und sicheres Parken garantiert.

Weitere Highlights im Überblick:

- Kleine, exklusive Wohnanlage mit nur **5 Einheiten**
- Hochwertige, moderne Bauweise (Baujahr ca. 2018)
- Sehr gute Eignung als **Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt**
- Möglichkeit der touristischen Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen

## Fazit

Diese Immobilie vereint **exzellente Lage, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** in einer der renommiertesten Destinationen Österreichs.

Ein Objekt für Anspruchsvolle – sei es als persönlicher Rückzugsort in den Alpen oder als wertbeständige Investmentgelegenheit.

- **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten

Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43664-75007313 zur Verfügung oder Sie senden uns ein Anfragemail an [klaus.lendl@swisslife-select.at](mailto:klaus.lendl@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <8.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap