Wohnen am Wilden Kaiser – charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Wintergarten, neuer Küche und sonniger Südwest-Terrasse



Objektnummer: 7329/374

Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6352 Ellmau
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	65,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 1.135,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Gesamtmiete	1.350,00 €
Kaltmiete (netto)	1.150,00 €
Kaltmiete	1.290,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
Heizkosten:	60,00 €

Provisionsangabe:

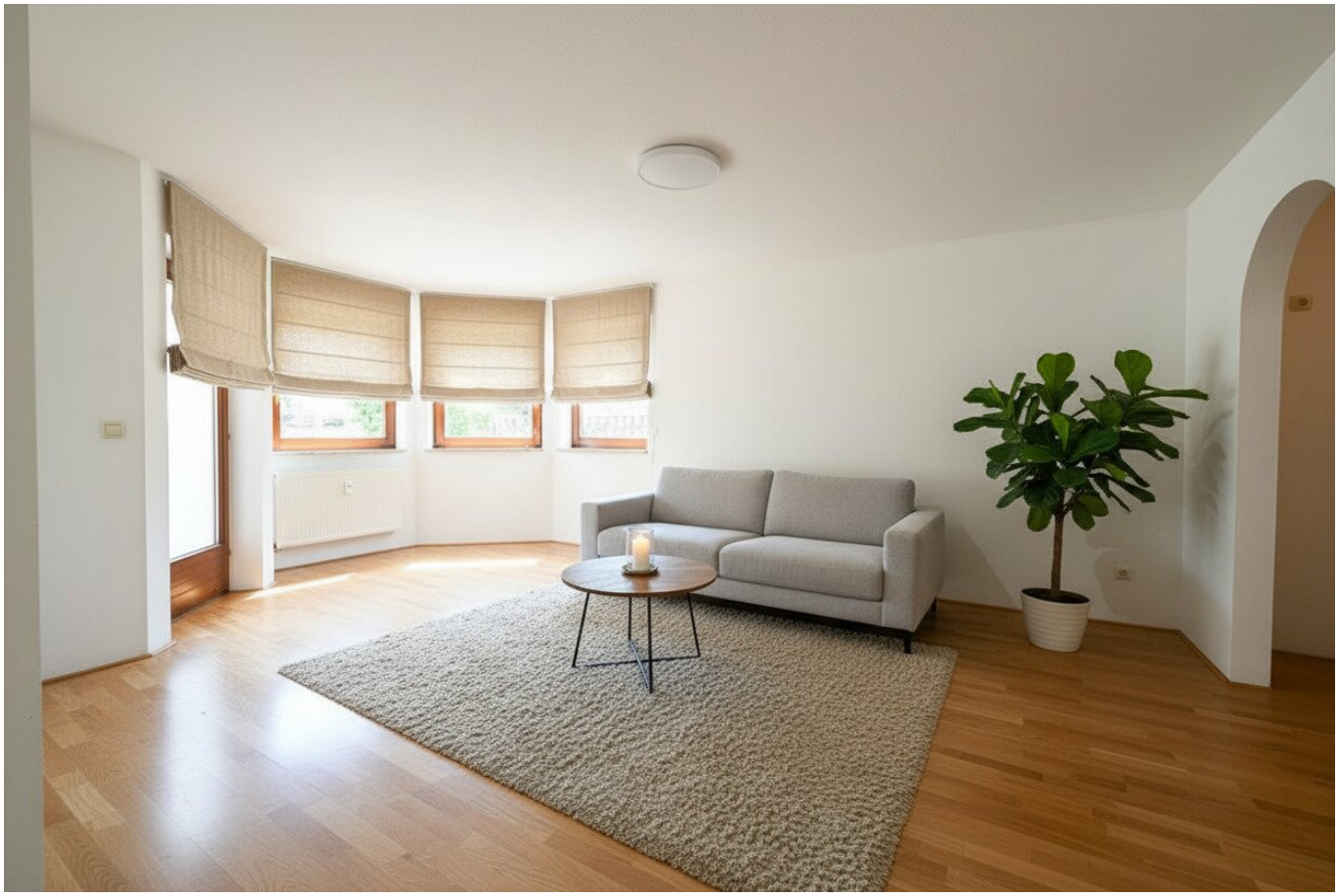
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Laura Arnoldi

Eisenmann Immobilien GmbH











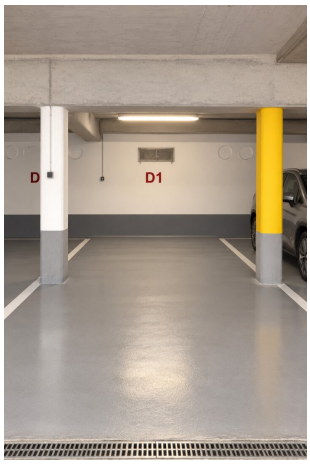


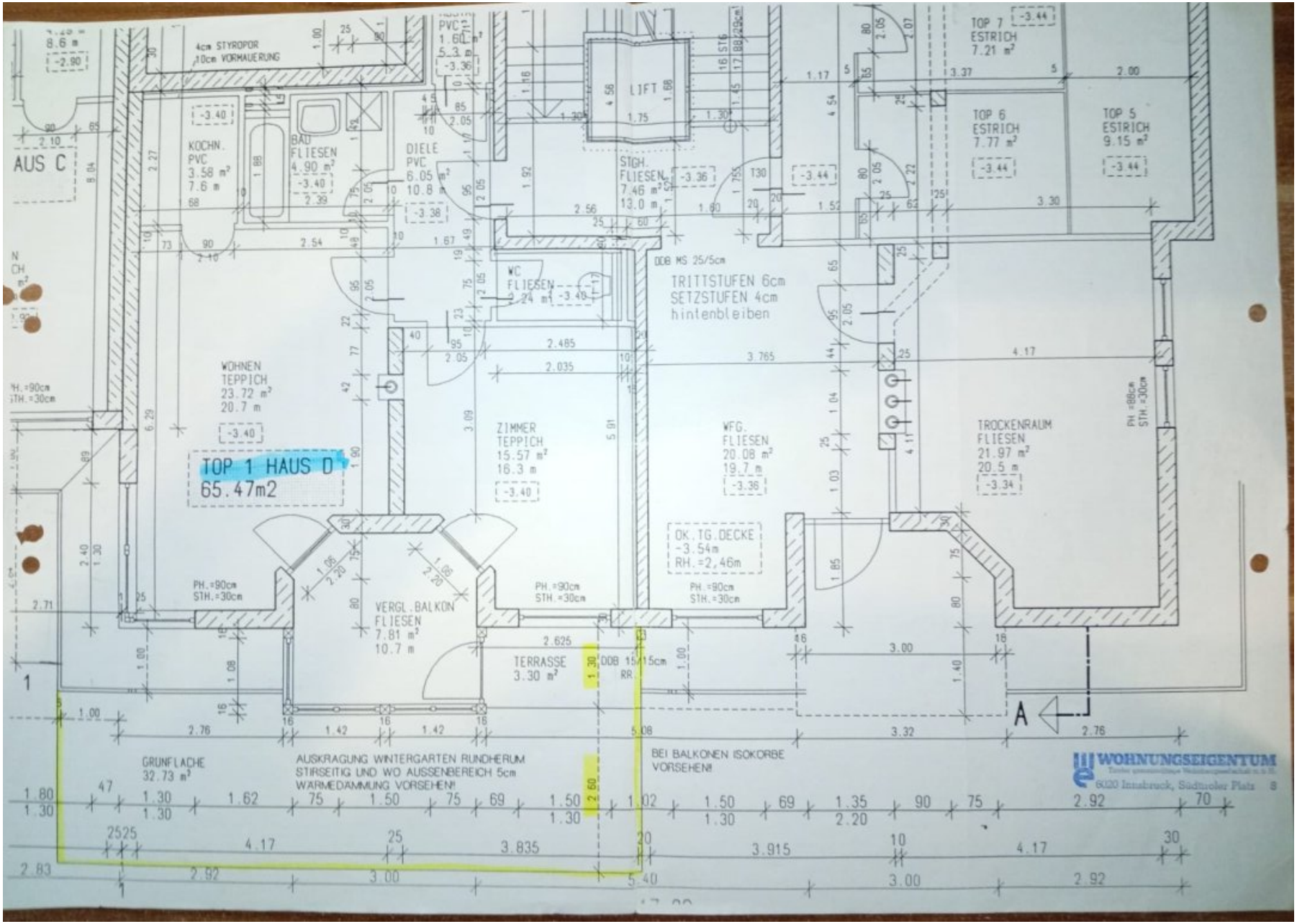









D
D1


TOP 1 HAUS D
65.47m2
WOHNEN
TEPPICH
23.72 m²
20.7 m
KOCHN.
PVC
3.58 m²
7.6 m
BAD
FLIESEN
4.90 m²
DIELE
PVC
6.05 m²
10.8 m
WC
FLIESEN
2.24 m²
ZIMMER
TEPPICH
15.57 m²
16.3 m
STGH.
FLIESEN
7.46 m²
13.0 m
LIFT
TRITTSTUFEN 6cm
SETZSTUFEN 4cm
hintenbleiben
WFG.
FLIESEN
20.08 m²
19.7 m
TROCKENRAUM
FLIESEN
21.97 m²
20.5 m
TOP 7
ESTRICH
7.21 m²
TOP 6
ESTRICH
7.77 m²
TOP 5
ESTRICH
9.15 m²
VERGL. BALKON
FLIESEN
7.81 m²
10.7 m
TERRASSE
3.30 m²
OK. TG. DECKE
-3.54m
RH.=2,46m
PH.=90cm
STH.=30cm
PH.=88cm
STH.=30cm
4cm STYROPOR
10cm VORMAUERUNG
AUS C
GRUNFLACHE
32.73 m²
AUSKRAGUNG WINTERGARTEN RUNDHERUM
STIRSEITIG UND WO AUSSENBEREICH 5cm
WÄRMEDÄMMUNG VORSEHEN!
BEI BALKONEN ISOKORBE
VORSEHEN!
WOHNUNGSEIGENTUM
6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen – alpiner Wohnkomfort, ein eigener Garten und ein besonderes Lebensgefühl in Ellmau.

Wohnen mit Lebensqualität am Wilden Kaiser

Inmitten der beeindruckenden Tiroler Bergwelt erwartet Sie diese charmante und gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung, die mit ihrem durchdachten Grundriss, einer angenehmen Wohnatmosphäre und attraktiven Außenflächen begeistert.

Auf rund **65,47 m² Wohnfläche** vereint die Erdgeschoßwohnung zeitgemäßen Wohnkomfort mit naturnahem Wohnen. Die hellen, freundlichen Räumlichkeiten schaffen ein einladendes Ambiente und bieten ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und ein schönes Zuhause legen.

Helle Räume, neue Küche und moderner Wohnkomfort

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seiner freundlichen Atmosphäre und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt.

Ein vorhandener **Kaminanschluss** bietet die Möglichkeit, einen gemütlichen Schwedenofen zu installieren und damit besonders in den Wintermonaten für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit zu sorgen.

Ein besonderes Highlight ist die **neue, moderne Küche**, die mit ihrem ansprechenden Design und ihrer funktionalen Gestaltung begeistert. Die vom Wohn- und Essbereich räumlich abgegrenzte Kochnische fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für genussvolle Kochmomente.

Auch die **frisch renovierten Böden** unterstreichen das gepflegte und zeitgemäße Erscheinungsbild der Wohnung.

Die Kombination aus neuer Küche, renovierten Böden und durchdachter Raumaufteilung schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Ein besonderes Highlight – Wintergarten, Terrasse und eigener Garten

Ein echtes Schmuckstück dieser Immobilie ist der **verglaste Wintergarten mit zwei Zugängen**. Er schafft einen hellen, geschützten Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt.

Ob als gemütliche Leseecke, stilvoller Entspannungsbereich oder zusätzlicher Platz für gesellige Stunden – der Wintergarten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und erweitert das Wohngefühl auf besonders charmante Weise.

Direkt anschließend erwartet Sie eine großzügige, **sonnige Südwest-Terrasse mit eigenem Gartenanteil**.

Hier genießen Sie entspannte Nachmittage, laue Sommerabende und die besondere Atmosphäre der Tiroler Bergwelt. Ob bei einer Tasse Kaffee, einem guten Buch oder einem gemütlichen Abendessen im Freien – dieser Außenbereich bietet einen wunderbaren Platz zum Abschalten und Genießen.

Da lediglich ein Gehweg am Außenbereich vorbeiführt, genießen Sie hier ein angenehmes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Ein Ort, an dem sich Wohnen, Erholung und Natur auf besondere Weise verbinden.

Durchdachte Raumaufteilung und praktische Extras

Neben dem einladenden Wohnambiente überzeugt die Wohnung durch ihre funktionale Raumaufteilung und zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale:

- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich
- Neue, moderne und funktionale Küche
- Frisch renovierte Böden
- Kaminanschluss mit Möglichkeit zur Installation eines Schwedenofens
- Gemütliches Schlafzimmer
- Verglaster Wintergarten mit zwei Zugängen
- Großzügige Südwest-Terrasse
- Eigener Gartenanteil
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit

- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Geräumiges, ebenerdig erreichbares Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Personenlift von der Tiefgarage ins Erdgeschoß

Besonders komfortabel ist der **direkte Zugang von der Tiefgarage ins Erdgeschoß über den Personenlift**, der den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasheizung.

Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie begeistern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause am Wilden Kaiser.

Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin!

Wichtige Hinweise

Hauptwohnsitz: Diese Immobilie wird ausschließlich zur Nutzung als Hauptwohnsitz angeboten.

Hinweis zur Möblierung: Die auf den Immobilienfotos dargestellten Einrichtungsgegenstände wurden teilweise digital ergänzt und dienen ausschließlich als unverbindliche Einrichtungsvorschläge zur besseren Veranschaulichung der Gestaltungsmöglichkeiten. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap