

Aurach bei Kitzbühel

# Charmante Maisonette-Wohnung zur touristischen Vermietung

CODE DU BIEN: 0441249



PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel**

## En un coup d'œil

|                        |                                                                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 0441249                                                                                                         |
| Surface habitable      | ca. 133 m²                                                                                                      |
| Type de toiture        | à deux versants                                                                                                 |
| Pièces                 | 4                                                                                                               |
| Chambres à coucher     | 3                                                                                                               |
| Salles de bains        | 3                                                                                                               |
| Année de construction  | 2023                                                                                                            |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 10000 EUR (Vente), 1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente), 1 x Autre, 5000 EUR (Vente) |

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Prix d'achat              | 1.950.000 EUR                      |
| État de la propriété      | Première occupation                |
| Technique de construction | massif                             |
| Aménagement               | WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

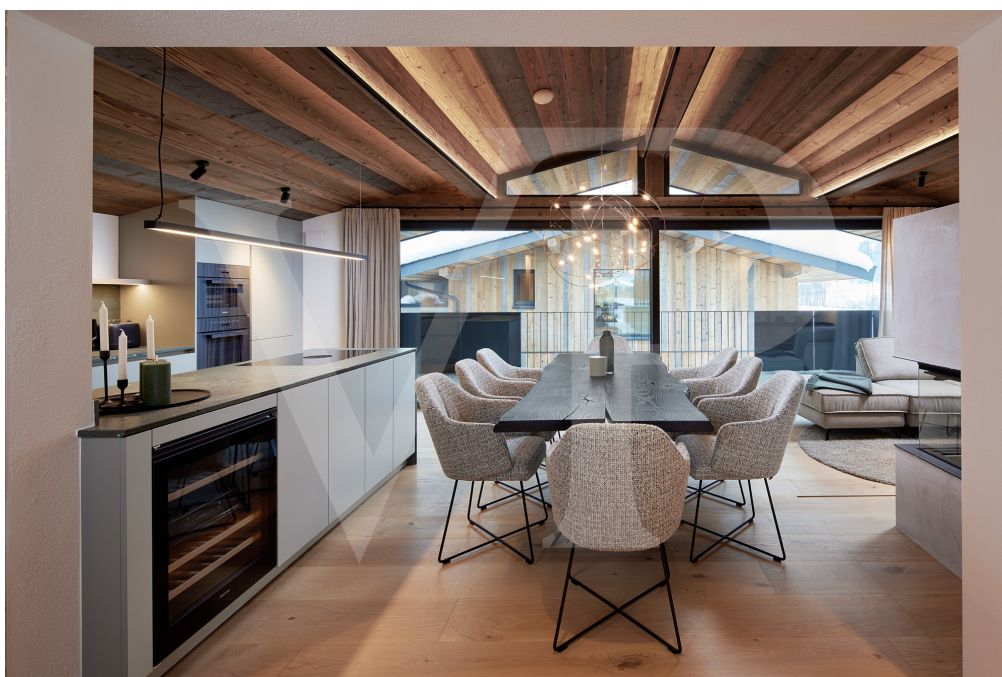
## Informations énergétiques

| Type de chauffage     | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
|-----------------------|-----------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Chauffage             | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie    | 41.70 kWh/m²a          |
| Source d'alimentation | Gaz                                     | Classement énergétique    | B                      |



CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## La propriété



CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel**

## Une première impression

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 € 1.950.000,- ist Netto. Der Kaufpreis inkl. 20 % USt. beträgt € 2.340.000,-

**CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel**

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 0441249 - 6371 Aurach bei Kitzbühel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Paas & Andreas Paas

---

Im Gries 19, A-6370 Kitzbühel  
Tel.: +43 5356 - 62 98 8  
E-Mail: [kitzbuehel@von-poll.com](mailto:kitzbuehel@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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