

# TIROLER LANDHAUS



## *MITTEN IM GRÜNEN AM WALCHSEE IM BEZIRK KITZBÜHEL/TIROL*

**Tiroler Landhaus mit gehobenem Komfort sucht BesitzerIn mit Liebe zum Detail.**

Das einzigartige Tiroler Landhaus steht im Kaiserwinkl-Gebiet im Bezirk Kitzbühel. Genießen Sie die wunderschöne, malerische Aussicht auf den Walchsee und das Kaisergebirge.



### DAS IDYLLISCHE GEBIET RUND UM DEN WILDEN KAISER

Das Walchsee-Gebiet (668 m über dem Meeresspiegel) ist ein absoluter Geheimtipp. Walchsee ist ein reizender Ort am Fuße des Kaisergebirges, umgeben von einer der atemberaubendsten Bergkulissen in Tirol.

Wenn Sie gerne inmitten einer fast unberührten Natur beheimatet sind und doch in kurzer Zeit in Kitzbühel, Kufstein, München, Salzburg oder Innsbruck sowie Südtirol sein möchten, dann sind die Orte rund um den Walchsee ein idealer Platz zum Wohnen und Leben.

Zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten wie Wandern, Schwimmen, Radfahren/ Mountainbiken, Klettern, Fischen, Tennisspielen u.v.a.m. stehen direkt vor der Haustüre zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Golfplätze (9-Hole/18-Hole) sowie eine Reithalle. Im Winter sind Sie von attraktiven Skigebieten umgeben ([www.kaiserswinkl.com](http://www.kaiserswinkl.com)). Noch näher befindet sich die Kulturstadt Kufstein (20 km) mit einer ausgezeichneten Infrastruktur vor allem in Bezug auf ärztliche Betreuung und Erl mit den berühmten Tiroler Festspielen im neu erbauten Festspielhaus.

Wohnen in dieser Region bedeutet ganzjährige Erholung, Energie tanken, Seele baumeln lassen, beste Luft- und Wasserqualität sowie eine gute Infrastruktur.

Bei Grundstücken rund um den Nobelort Kitzbühel herrscht nach wie vor große Nachfrage. Das spricht für die ungebrochene Anziehungskraft des gesamten Gebietes, die Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten aber auch die wirtschaftlichen Optionen durch gute Kontaktmöglichkeiten mit interessanten Leuten.

Eine ständige Wertsteigerung der Immobilien ist vorhersehbar und stellt daher eine hervorragende und sichere Investition in die Zukunft dar.



### TIROLER LANDHAUS FÜR DETAILVERLIEBTE

Ein Tiroler Landhaus mitten im Grünen am Walchsee - so erwartet Sie Ihr neues Zuhause. Am Hang oberhalb von Kranzach gelegen, genießen Sie einen wunderschönen Blick auf das Kaisergebirge und ins Walchseetal.

Das Tiroler Landhaus wurde mit dem Anspruch an höchste Qualität bei der Bausubstanz wie auch bei der Umsetzung gebaut - denn wir fühlen uns für Ihre Zufriedenheit verantwortlich. Die neuen Eigentümer (Erstbesitz) sollen ein gehobenes Maß an Gefühl und Liebe zum Detail mitbringen. Ein einzigartiges Objekt mit zahlreichen Norm brechenden Einzelheiten.

Einfach zum Verlieben und Wohlfühlen. Ein Haus ist eine Visitenkarte und spiegelt das eigene Wertebild wider. Es vereint ansprechenden, gehobenen Komfort mit zeitgemäßem Umweltbewusstsein und wünscht sich Besitzer für die diese Werte ebenfalls gelten.





### EIN GUT DURCHDACHTES HAUSKONZEPT

Die gehobene Ausstattung wird Sie von Anfang an begeistern. So z.B. das Tiroler Altholz, die handgefertigte Eingangstür, der hohe Komfort durch den Lift, die wunderschönen Böden u.v.a.m.

Wer etwas Besonderes schaffen möchte, darf nicht die Trampelpfade anderer beschreiten. Alles abseits der Norm steigert den Wert, ist aber auch in der Grundanschaffung teurer.

Bemerkenswerte Beispiele für unser gut durchdachtes Hauskonzept:



### DER STIEGENAUFGANG ALS MÖBELSTÜCK

Die Wand beim Stiegenaufgang aus Tiroler Altholz vermittelt schon beim Eintritt in das Haus ländliche Gemütlichkeit. Die freitragende Eichenstiege ohne Wangen mit Eichenhandlauf und Schmiedeisengeländer geben dem Gesamtbild eine gehobene Note.

### DER LIFT

Der geräumige Lift führt vom Erdgeschoss in die Galerie. Das Herzstück des Komforts werden Sie in vielen Situationen sehr zu schätzen wissen.



### GERINGE BETRIEBSKOSTEN

Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung in allen Wohnräumen ausgestattet, die von einer umwelt- und kostenschonenden Grundwasser-Wärmepumpe betrieben wird.

### ZUSÄTZLICHE MIETEINNAHMEN

Im Erdgeschoß befindet sich eine abgetrennte Wohneinheit mit 74 qm zuzüglich Terrasse. Diese Wohnung kann als Einliegerwohnung für private Zwecke verwendet oder vermietet werden.

### DIE HANDGEFERTIGTE EINGANGSTÜR AUS TIROLER ALTHOLZ

Die Eingangstüre wurde von einem Tiroler Tischler mit massivem Tiroler Altholz handgefertigt. Durch ihre Dreifach-Verriegelung sowie einer Schutzgarnitur und Profilzylinder ist sie optimal gegen Einbruch gesichert.

### ZWEI ZUSÄTZLICHE SCHLAFZIMMER FÜR KINDER UND GÄSTE

Ihre Kinder und Gäste finden jederzeit einen guten Platz zum Übernachten mit eigenem Bad und WC.



### GROSSZÜGIGER, LICHTDURCHFLUTETER ESS- UND WOHNBEREICH

Im ersten Stock sind die Übergänge in jeder Hinsicht fließend. Es geht die Küche in den Essbereich über, welcher ohne Unterbrechung in den Wohnbereich fließt. Außen und innen verschwimmen fast ohne Trennung aufgrund der großen Fenster und Terrassentüren, sowie der großzügigen Verglasung der Galeriepanoramaaussicht.

### DIE GALERIE MIT LOFT-TERRASSE

Im zweiten Stock befindet sich eine atemberaubende Galerie mit einer kuscheligen Loft-Terrasse ohne Einsichtmöglichkeit und tollem Blick auf den Walchsee und das Kaisergebirge. Ein Platz zum Verlieben.



### EICHEN- UND NATURSTEINBÖDEN UND EICHENINNENTÜREN

Die Böden bestehen in allen drei Ebenen aus Eichenparkett im Landhaus-Stil. Die Bäder und WCs sind mit Fliesen aus Naturstein ausgestattet. Die Innentüren wurden ebenfalls aus Eiche gefertigt.



### GROSSZÜGIGE BALKONE

Im ersten Stock befindet sich ein großzügiger Frontbalkon mit toller Aussicht samt anschließendem Seitenbalkon.





### SICHTDACHSTUHL AUS GEHACKTEM HOLZ

Ein besonderes Schmankerl ist der Sichtdachstuhl aus gehacktem Holz. Diese außergewöhnliche Dachkonstruktion gibt dem Tiroler Landhaus alle Ehre.

### WEITERE WICHTIGE PLUSPUNKTE UND INFOS ZUR BAUAUSFÜHRUNG

Das gegenständliche Tiroler Landhaus wurde von namhaften regionalen Baufirmen und Handwerkern unseres Vertrauens, in gesunder und atmungsaktiver Ziegelbauweise, gebaut.

Es wurde nach Vorschrift der Tiroler Bauordnung ausgeführt und entspricht selbstverständlich der Energiesparverordnung nach dem vorgelegten Energieausweis bei der Bauverhandlung.

Der Dachstuhl wurde zimmermannsartig, nach statischen Erfordernissen für eine ortsübliche Schneelast, erbaut. Auf eine chemische Behandlung im Innenbereich wurde aus gesundheitlichen und baubiologischen Gründen bewusst verzichtet.

Die Fenster in Dreifach-Verglasung in Bergkiefer-Optik sind mit verdeckten Beschlägen ausgeführt. Sie sind daher sehr pflegeleicht. Die Fensterbänke innen sind aus formschönen Granit.

Alle Elektroinstallationen wurden nach den Richtlinien und Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Das ausreichende Schalterprogramm ist in reinweiß gehalten. Ebenso ist eine SAT-Anlage installiert.

Alle Abflussleitungen sind in schallgedämmten Kunststoffrohren ausgeführt. Badewannen in Stahlausführung, Duschen in verschiedenen Größen individuell anpassbar, bodengleich und gefliest, je Bad eine Waschtisanlage sowie Handtuch- und Badetuchhalter. Im Garten und Terrasse im OG wird eine Wasserzapfstelle errichtet.

Als Heizung wurden Grundwasserpumpen eingebaut. Für die Häuser steht ein Entnahme- sowie Einleitbrunnen zur Verfügung. Die Temperatur wird auf 20 Grad ausgelegt. Im Bad ist zur Erhöhung der Raumtemperatur zusätzlich ein zweiter Heizkreis als Wandheizung mit Raumthermostat installiert, der über den Brauchwasserthermostat betrieben wird. Dadurch kann auch in der Übergangszeit, in der keine Heizung benötigt wird, das Bad angenehm temperiert werden. Eine Vorrichtung für die Errichtung eines Kamines ist vorhanden.



### DIE EINBETTUNG MIT TIROLER STEINMAUER

Einzigartig ist auch die Einbettung des Tiroler Landhauses in einer Ummauerung aus großen Steinblöcken. Sie geben Sicherheit und sind Symbol für die solide Bauweise des Gesamtprojektes.

### DOPPELCARPORT UND ABSTELLRAUM FÜR FAHRRÄDER

Kein lästiges Garagentor zum Öffnen, sondern einfach in einem geschützten Bereich parken und losfahren. Fahrräder finden in einem eigenen Abstellraum Platz und Sicherheit.





## KAUF OHNE RISIKO

Sie kaufen, was Sie sehen. Sie brauchen sich nicht auf Versprechen zu verlassen, sondern lernen die Qualität der heimischen Bauwerkskunst vor Ort kennen und schätzen. Sie erkennen sofort die Qualität, sie schätzen die Ausführung, Sie spüren die Bodenständigkeit, Sie werden von der Liebe zum Detail fasziniert sein.

## DATEN UND FAKTEN

Lage:	Kössen/Kranzach/Sonnfeld
Grundstücksgröße:	ca. 500 qm
Gesamt-Wohnnutzfläche:	251 qm

Wohnfläche A - Parterre, 1. und 2. Stock:	177 qm
Räume/Flächen:	Vier Zimmer, Galerie, zwei Bäder, separates WC, Abstellraum, Doppel-Carport, Terrassen im 1. und 2. OG

Wohnfläche B-Parterre:	74 qm
Räume/Flächen:	Zwei Zimmer, Bad, Abstellraum, Terrasse

Übernahme:	ab sofort möglich
Kaufpreis:	€ 1.480.000,--

Sollte der Bedarf an einer Finanzierung bestehen, dann verfügen wir über professionelle Anbieter. Wir unterstützen Sie bei der Auswahl und bei der Abwicklung.

## TIROLER LANDHAUS ALS ANLAGEOBJEKT

Das Tiroler Landhaus eignet sich auch ideal als Anlageobjekt. Sie investieren in sicheren Grund und Boden mit gutem Wertsteigerungspotenzial. Die hohe Qualität der Ausführung und die Lage lassen eine attraktive Rendite erwarten.

## IHR UNMITTELBARER ANSPRECHPARTNER

Rudi Obermoser  
+43/664/6210203  
r.obermoser@c-u-i.at

Zusatzinformation: Die Fotos wurden im März 2015 aufgenommen. Zum Teil wurde dafür das gleich konstruierte und schon eingerichtete Nachbarhaus herangezogen. Einrichtungsgegenstände sind im Verkaufspreis nicht inbegriffen, sondern dienen als Beispiel. Diese Broschüre dient nur zur Projektinformation. Änderungen aufgrund behördlichen Vorschriften sowie Satzfehler/Irrtum vorbehalten.





*HERZLICH WILLKOMMEN*

*IN IHREM NEUEN TIROLER LANDHAUS*

im Bezirk Kitzbühel/Tirol