

Exposé

Wohnung in Walchsee

Traumhafte 6-Zimmer Wohnung, Berg- und Seeblick am Walchsee - Für Familie oder Paare



Objekt-Nr. **OM-283263**

Wohnung

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:
Diane Aguetz
Telefon: 0173 8231370

6344 Walchsee
Tirol
Österreich

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	226,26 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	45,15 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	1.050 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohntraumerfüllung für ein Paar oder für die Familie.

Außergewöhnliche Penthouse Wohnung am traumhaften Walchsee dem „Sonnenplateau am Kaisergebirge“, mit kompletter Inneneinrichtung und zwei TG-Stellplätzen.

Die sonnige Wohnung im 2. Obergeschoss einer zweistöckigen, gepflegten Wohnanlage am Walchsee wurde 2005 erbaut. Das Gebäude besteht aus drei Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit. Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Böden wurden auf gleicher Ebene barrierefrei in der gesamten Wohnung verlegt. 2021 wurde eine energieeffiziente neue Grundwasser-Wärmepumpe eingebaut. Die Fassade ist mit einer energieeinsparenden Dämmung verkleidet worden. Alle Fenster sind mit Raffstores ausgestattet. Die Terrassenfenster an der Ost- und Südseite, sowie das Schlafzimmer, haben elektrische Rollläden. Ein geräumiger Fahrstuhl führt direkt zur Wohnung. Eine beheizte Tiefgarageneinfahrt führt direkt zu den beiden Tiefgaragenstellplätzen. Zwei Kellerräume runden das Angebot ab.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail sehr luxuriös ausgebaut und eingerichtet.

Mit einem durchdachten Lichtkonzept und der besonderen Raumaufteilung sind Sie flexibel in der Gestaltung Ihrer Räume. Schon beim ersten Betreten stellt sich schnell ein Wohlgefühl ein.

Das Entrée

Schon beim Betreten dieser außergewöhnlichen Wohnung erkennt man die Exklusivität. Die Diele mit mehreren Garderobenschränken und Konsolen führt auf kurzen Wegen in die weiteren Räume.

Der Wohnraum

In diesem geräumigen und gleichzeitig gemütlichen Raum fühlen Sie sich geborgen und möchten die Seele baumeln lassen. Der Blick auf das große Kaminfeuer ist für den Betrachter Balsam für die Seele. Die Glastüre zum Balkon und das großzügige Wohnzimmerfenster flutet den Raum mit Tageslicht und animiert zum Blick in die Natur. Im hinteren Teil des Wohnraums befindet sich ein Bereich, der vielfältig genutzt werden kann von dem Sie einen unvergleichlichen Blick ins Kaisergebirge genießen.

Der Essraum

Im großzügigen Essraum finden Sie ausreichend Platz für größere Feste mit Familie und Freunden.

Die Küche mit großem Küchenvorraum

Ihre „Traumküche“ wartet auf Sie! Die hochwertige Luxus-Küche aus dem Haus Eggersmann präsentiert sich makellos. Die Markengeräte von Liebherr und Neff sind zuverlässig und langlebig. Hier wird das Kochen auf dem großzügigen Ceranfeld zur Passion.

Sonnige Terrasse mit Berg- und Seeblick

Die gut geschnittene größtenteils überdachte Terrasse auf der Süd-Ostseite ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Sie bietet ausreichend Platz, um entspannte Momente zu genießen. Hier blicken Sie in das prächtige Kaisergebirge, fernab von Lärm und Hektik und genießen zu jeder Jahreszeit den Blick auf den Walchsee.

Ost-Balkon

Starten Sie hier den Tag voller Elan bei einem „guten Morgen Frühstück“.

Die Elternsuite

Von dem Vorraum erreichen Sie neben dem Schlafzimmer (20 m²) auch den Ankleideraum und ebenfalls das zur Verfügung stehende Masterbad (Deluxe-Whirlpool-Badewanne + barrierefreie großzügige Vollglas-Regendusche) und das separate WC.

Das Kinderzimmer

Der Vorraum zum Kinderzimmer/Gästezimmer mit integriertem Einbauschränk hat ebenfalls den Charakter einer Suite. Das Kinderzimmer kann alternativ auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Das große Fenster erfüllt den Raum mit Tageslicht. Büroarbeiten können so ermüdungsfrei getätigt werden.

SPA-Wellness-Raum / Gäste Bad

Dieser SPA Raum mit einer finnischen Bio-Sauna, mit einer Regendusche und einem Entertainment-System bietet Ihnen den richtigen Platz, um sich zu entspannen.

Sonstige Räume

Zu dieser Wohnung gehört ein sehr praktischer Hauswirtschaftsraum, ein Gäste WC, einen weiteren gut brauchbaren Stauraum, zwei Kellerräume und zwei Tiefgaragenstellplätze.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer Premium-Materialauswahl und einer selektierten Zusammenstellung der Möbel & Accessoires von Markenherstellern.

Inklusive einem allumfassenden SONOS Soundsystem das zentral gesteuert, jeden Raum nach persönlichem Wunsch mit einer außergewöhnlichen Klangqualität versorgt.

Böden zum Wohlfühlen:

- Fußboden in Wohnräumen mit Sisal Teppich
- Bäder, Hauswirtschaftsraum mit Fliesenboden
- Küche und Küchenvorraum mit Echtholzfußboden Eiche

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Gesamtpreis: 1.430.000 € provisionsfrei.

(1.390.000 € Wohnung + 40.000 € für 2 Tiefgaragenstellplätze)

Die Wohnung eignet sich ohne großen Aufwand auch perfekt für eine 4 bis 5 köpfige Familie (siehe zweiter Grundriss).

Wohnung wird inkl. kpl. Möblierung und Deko sowie allen Geräten angeboten. (Ausgenommen Betten)

Gerne kann nach vorheriger Terminvereinbarung die Wohnung besichtigt

werden. Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre vor einer Besichtigung ein näheres Kennlerngespräch telefonisch führen möchten.

Bitte geben Sie uns bei Kontaktaufnahme Ihre E-Mail und Ihre Rufnummer (tagsüber) mit an.

Herzlichen Dank.

PROVISIONSFREI !!!

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN !!!

Es handelt sich um einen Privatverkauf.

Lage

Die Penthouse-Wohnung liegt nahe der Ortsmitte Walchsee. In wenigen Gehminuten erreichen Sie von hier aus das Seeufer.

Die luxuriöse Wohnung ist durch die verkehrsberuhigte 30er Zone sehr ruhig gelegen. Die Nahversorgung befindet sich in unmittelbarer Nähe. Geschäfte und Ärzte sind jederzeit fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

Walchsee ist malerisch und einmalig schön. Man spricht hier vom „Sonnenplateau am Kaisergebirge“.

Das überregional bekannte Kaisergebirge übt auf den Betrachter eine faszinierende Wirkung aus. Die Konturen des Bergmassivs lassen niemanden unberührt. Teils sanft, teils wild in der Ausprägung ist das Kaisergebirge umrahmt von tiefgrünen Wäldern und saftigen Wiesen. Eine Idylle welche kaum beschaulicher und friedlicher sein könnte.

Die begehrte Lage bietet zu allen Jahreszeiten unzählige Möglichkeiten sportlich aktiv zu sein oder aber das Leben ganz einfach zu genießen. Die Nähe zu den Orten Kössen und Kitzbühel sowie zu der Stadt Kufstein mit ihrer alles überragenden Festung lädt Sie jederzeit zu kurzen Ausflügen ein. Aber auch Fahrten nach Innsbruck (110km), Salzburg (80km), Rosenheim (40km) und München (90km) sind durch die optimale Autobahnverbindung eine Freude, zumal jede Fahrminute einen immer wieder neuen besonderen Blick in die fantastische Natur bietet.

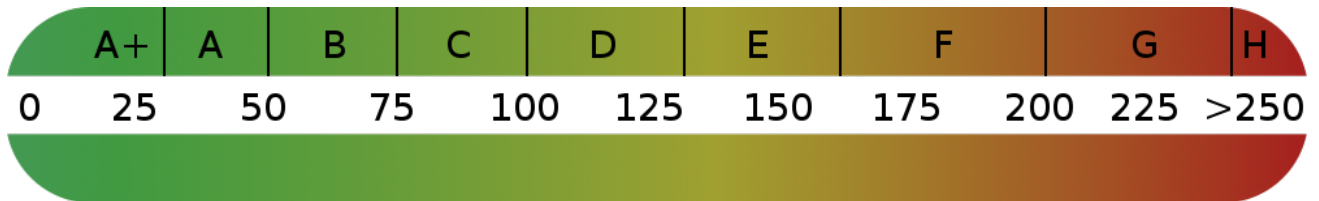
Kindergärten und Schulen stehen in Walchsee, Bichlach und in Kössen zur Verfügung. Auch weiterführende Schulen in St. Johann oder Kufstein können bequem und sicher mit dem Bus erreicht werden. Über den Ort Oberaudorf in Bayern (12km) besteht eine Zugverbindung, die Sie beispielsweise für eine Fahrt nach Rosenheim oder München nutzen können.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Großzügiger Essraum

Exposé - Galerie



heller und edler Essraum



Der Essraum

Exposé - Galerie



Der Wohnraum mit Kamin



Wohnraum mit Bergblick

Exposé - Galerie



Der Wohnraum



Die hochwertige Luxus-Küche

Exposé - Galerie



Essraum & Kochinsel



Ihre Traumküche wartet auf Sie

Exposé - Galerie



Der Küchenvorraum



Südterrasse mit Panoramablick

Exposé - Galerie



Berg- und Seeblick



Walchsee - nahe Kitzbühel

Exposé - Galerie



Sonnenplateau am Kaisergebirge



Der Ost-Balkon zum Frühstück

Exposé - Galerie



Der überdachte Loungebereich



Die Süd-Ost Terrasse

Exposé - Galerie



Das Entrée



Diele inkl. Garderobenschränke

Exposé - Galerie



Gäste WC



Vorraum zu den Suites

Exposé - Galerie



Vorraum zur Elternsuite



Vorraum Elternsuite mit WC

Exposé - Galerie



WC



Das Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Das Elternschlafzimmer



Das Masterbad mit Whirlpool

Exposé - Galerie



Das Masterbad mit Regendusche



Begehbarer Ankleideraum

Exposé - Galerie



Vorraum Kinder-Gäste-Suite



Kinder-Gästezimmer, Büro

Exposé - Galerie



Kinder-Gästezimmer, Büro



Sauna - Gäste Bad

Exposé - Galerie



Finnische Bio-Sauna + HWR



Gäste Bad mit Regendusche

Exposé - Galerie



Waschraum



Treppenhaus mit Lift

Exposé - Galerie



Weinkeller 6m²



Kellerraum 10 m²

Exposé - Galerie



Zwei Tiefgaragenstellplätze



Bergblick vom Sitzplatz

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Sonnenliegenbereich

Exposé - Galerie



Sonnenterrasse



Morgenslounge - Ostseite

Exposé - Galerie



Blick Ostseite



Walchsee

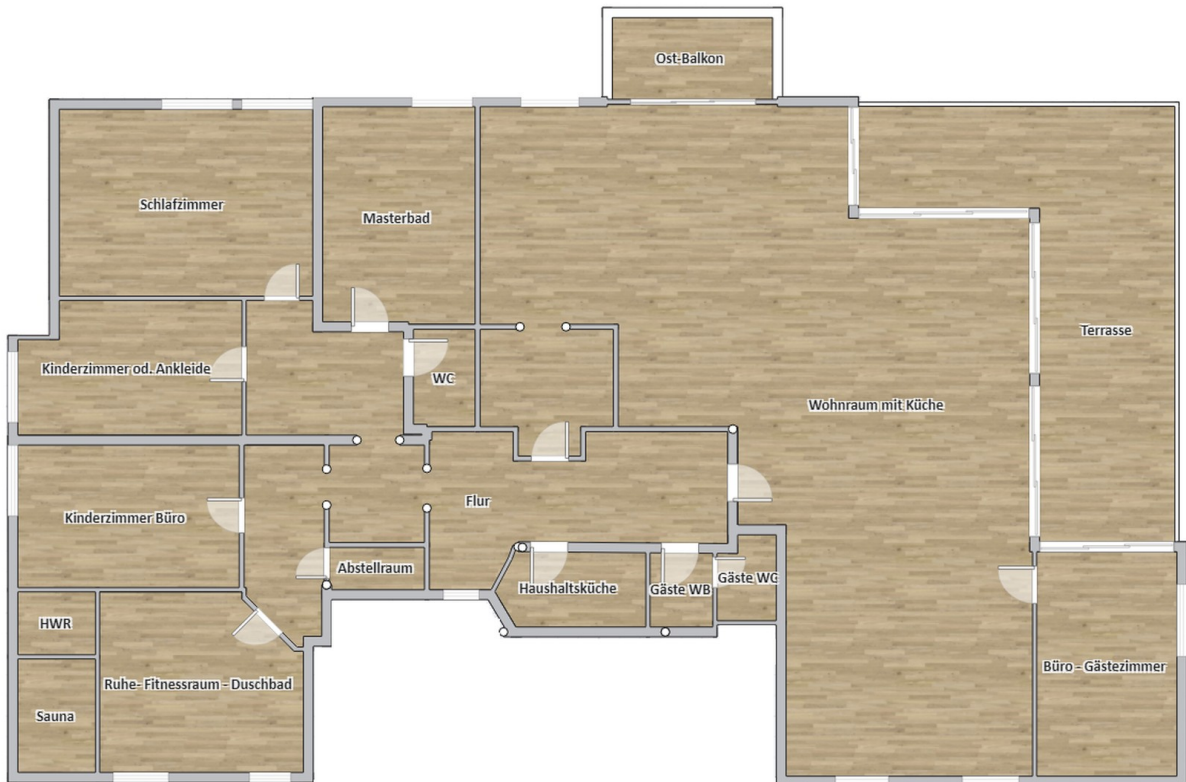
Exposé - Grundrisse



GESAMTLÄCHE (INNENRAUM): 217,66m²
AUSSENFLÄCHE: 31,88m²
(ANGABEN OHNE GEWÄHR)



Panorama Grundriss



Grundriss für Familiennutzung