

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oberndorf

### Großzügiges Einfamilienhaus mit Kaiserblick



Objekt-Nr. OM-401158

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.885.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert Rauter

Schmiedboden 1  
6373 Oberndorf  
Tirol  
Österreich

Baujahr	1969	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	794,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses idyllisch-heimelige Einfamilienhaus liegt im wunderschönen Oberndorf, einer Nachbargemeinde Kitzbühels. Dank einem direkten Blick aufs Kitzbüheler Horn fühlt man sich wie in der Gamsstadt selbst. Auch der Wilde Kaiser ist vom Haus zu sehen und erstrahlt im Sonnenaufgang jeden Tag aufs Neue.

Das Haus erstreckt sich über 4 Etagen, wobei der Keller für Technik und Abstellräume genutzt wird. Hierzu gibt es jedoch bereits einen aktiven Bescheid, um den Keller und somit auch die gesamte Nutzfläche auf 400m<sup>2</sup> zu erweitern. Die restlichen Ebenen sind alle für die Wohnnutzung bestimmt. Im EG sowie im 2. OG gibt es eine Küche, während im 1. OG drei Schlafzimmer zu finden sind. In jedem Stockwerk gibt es sowohl ein vollwertiges Bad als auch ein Gäste-WC.

Das 2.OG wurde erst vor kurzem aufgestockt und begeistert durch den wunderschönen Doppelgiebel, welcher einerseits den Blick aufs Kitzbüheler Horn und andererseits auf den Wilden Kaiser gewährt. Die außergewöhnlich hochwertige Ausstattung im 2. OG, sowie in den Schlafzimmern darunter verbindet einen modernen Tiroler Stil mit einem Heimatgefühl.

Der große Garten kann dank Terrassierung ideal genutzt werden. Zum Angebot gehören eine Garage mit eigenem Abstellraum sowie weitere dahinter liegende Stellplätze.

## Ausstattung

Baujahr 1969, Saniert, Unterkellert, letzte Modernisierung 2023, Dielen, Fliesen, Insgesamt 4 Etagen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, wald-und wiesenähnlichen Umgebung

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	1969
HWB	35,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	0,67
fGEE Energieklasse	A+

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Terrasse



Küche Mansarde

# Exposé - Galerie



Esttisch Mansarde



Wohnraum Mansarde

# Exposé - Galerie



Wohnraum Mansarde



Zimmer 1 Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Eckzimmer Obergeschoss



Eckzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 Obergeschoss



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Essbereich Küche Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss