

# Exposé

## Chalet in Kössen

### Exclusives Chalet in Kössen / Kaiserwinkl Nähe Kitzbühel



Objekt-Nr. OM-410631

#### Chalet

Verkauf: **2.175.000 €**

6345 Kössen  
Tirol  
Österreich

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	665,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	251,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	595,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten einer traumhaften Bergwelt rund um die Gemeinde Kössen im Kaiserwinkl, Bezirk Kitzbühel, finden Sie diese exclusive Immobilie.

Umgeben von Almwiesen mit Blick auf das Kaisergebirge stehen 251 m<sup>2</sup> bestens eingeteilter Wohnraum zur Verfügung, von außen nicht einsehbar, das gibt garantierter Privatsphäre.

In einer absoluten Ruhelage mit unverbaubaren Bergblick .....

Vier Schlafzimmer und drei Baderäumlichkeiten bieten maximalen Komfort, barrierefrei und Seniorengerecht, mit Aufzug über alle Etagen.

Moderne Technik trifft Liebe zum Detail, Haussteuerung von Loxone macht Ihr neues Anwesen von der Ferne aus über App bedienbar, das gibt maximale Sicherheit .....

Durch die 14,31 kWp große PV-Anlage mit 15,8 kW Energiespeicher mit Notstromversorgung ist dieses Wohnhaus sozusagen Energie-Autark.

Die hochwertig ausgestattete Küche mit eigenem Vorratsraum inspiriert sowohl Hobbyköche als auch professionelle Köche. Eine Luftabsaugung über die zentrale Be- und Entlüftungsanlage, eine integrierter Kaffeevollautomat mit Wärmeschublade, ein Backofen mit integrierter Mikrowelle, ein zweiter Backofen mit integriertem Dampfgarer, ein Induktionskochfeld mit Multizone, integrierter Geschirrspüler, großer Kühlschrank, großer Nofrost Tiefkühlschrank, etc. macht das Kochen zum Vergnügen.

Die etwa 33 m<sup>2</sup> große Terrasse im Obergeschoß, begehbar von 2 Schlafzimmern, lädt zum Verweilen ein, ein Whirlpool bietet sich an, die notwendigen Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Die Terrasse Erdgeschoß lädt zum Sonnenbaden ein, mit ca. 145 m<sup>2</sup> sind auch sportliche Aktivitäten zu realisieren. Die zum großen Teil seitliche überdachte Terrasse ist vom Esszimmer aus begehbar, und durch die vorhandene große Beschattungsanlage auch im Sommer eine richtige Oase zum Entspannen.

Für Ihren Fuhrpark bieten sich eine große Garage für zwei große Fahrzeuge, eine einzelne Garage für ein Fahrzeug und einen Anhänger, sowie ein Carport für zwei große Fahrzeuge an. Auf Parkplatz finden noch weitere Fahrzeuge von Ihren Gästen reichlich Platz.

Die Immobilie wird provisionsfrei von Privat verkauft, der Verkaufspreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

Weitere Bilder übersende ich gerne nach vorheriger Kontaktaufnahme.

Bei Interesse bitte in der Anfrage Ihren Namen sowie Telefonnummer angeben.

Die Fotos sind mein Eigentum und dürfen nicht kopiert werden. Angaben ohne Gewähr, Irrtümer vorbehalten.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

Technische Ausstattung:

Steuerung von Heizung, Lüftung, Kühlung, Beschattung, Licht, Sicherheit von der Ferne

Grundwasser-Wärmepumpe

Zentrale Wohnraumlüftung

Klimatisierung passive Wand- und Deckenkühlung

14,31 kWp PV-Anlage

15,8 kW Batteriespeicher für autarke Energieversorgung, Notstromversorgung

2x Keba Ladestationen Ladeleistung 11kW (Strombezugsrecht Tiwag 19 kW)

E-Auto Ladung Überschussladung von Smart Home Loxone

Smart Home Loxone inkl. Alarmanlage, Feuermeldeanlage, Wassermeldeanlage

Zutrittssystem: Schließanlage, Fingerprint und Codetaster für alle Eingangstüren

Fenster und Türen erhöhter Einbruchschutz, mit Öffnungsmeldung über die App

Kameraüberwachung App-bedienbar, Meldung an Emailadresse

alle Fenster mit Rollpanzer und Insektenbeschutzrollo

alle Aufenthaltsräume mit LAN und TV-Anschluss (Sat-TV), WLAN im gesamten Haus

Musik-Streaming in allen Aufenthaltsräumen App-bedienbar

Aufzug über 3 Geschosse

Rasenroboter App-bedienbar

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Kössen im Kaiserwinkl, Nähe Walchsee, die Sportstadt Kitzbühel ist ca. 30 Fahrminuten entfernt.

Der Bezirk Kitzbühel gilt als einer der beliebtesten Wohngegenden Tirols. Zahlreiche Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe, im Winter verläuft die Langlaufloipe ein paar Schritte vor dem Haus.

Das Skigebiet Hochkössen befindet sich in unmittelbarer Nähe, am Gipfel angekommen genießen Sie das wunderbare Bergpanorama und sogar der Chiemsee im benachbarten Bayern ist zu sehen.

Kössen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants in unmittelbarer Nähe. Die Autobahn ist ca. 20 km entfernt, das Ortszentrum erreichen Sie in nur 950 Meter.

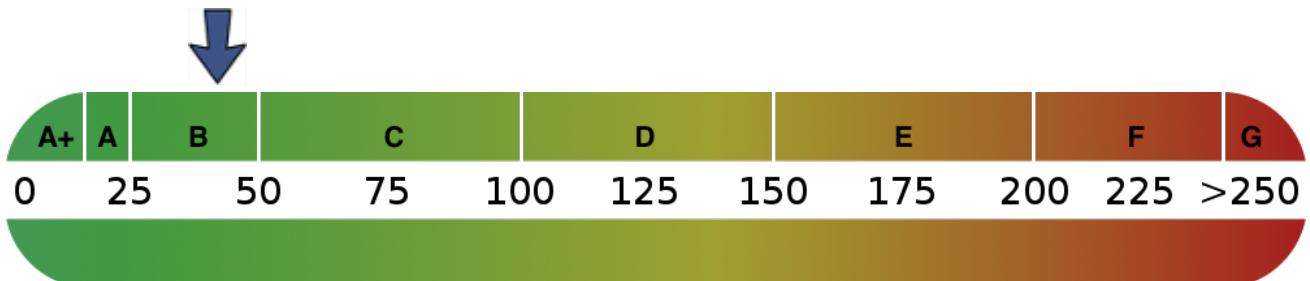
Internationale Verkehrsanbindungen sind kurzfristig mit dem Auto erreichbar, Flughafen Salzburg ca. 70 km, Flughafen Innsbruck ca. 107 km, die bayrische Landeshauptstadt München erreichen Sie in knapp 100 km.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



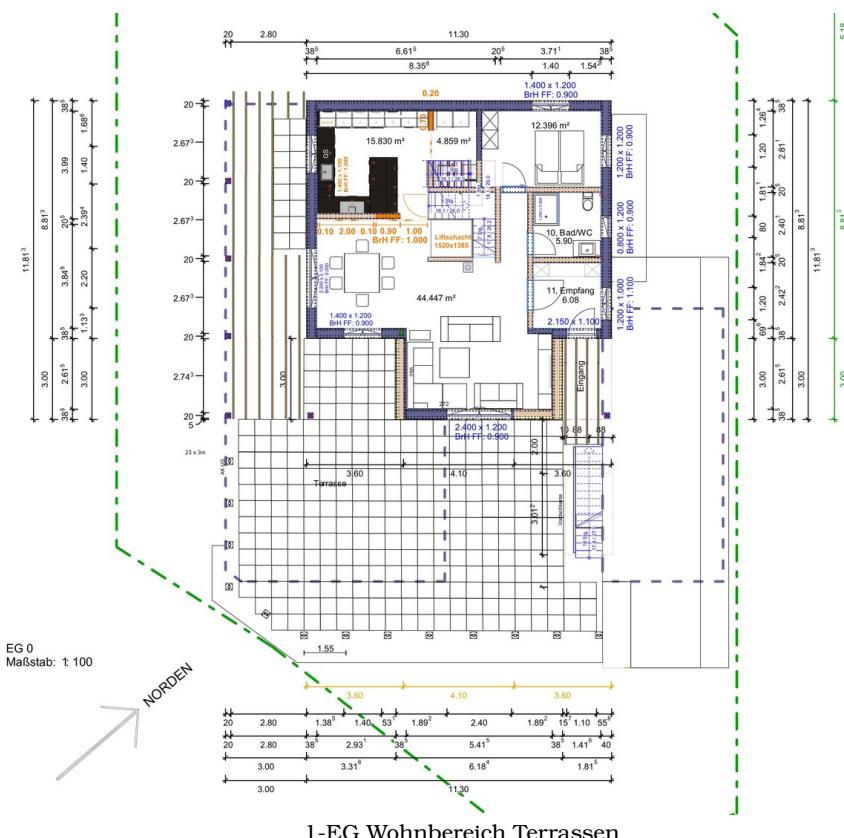
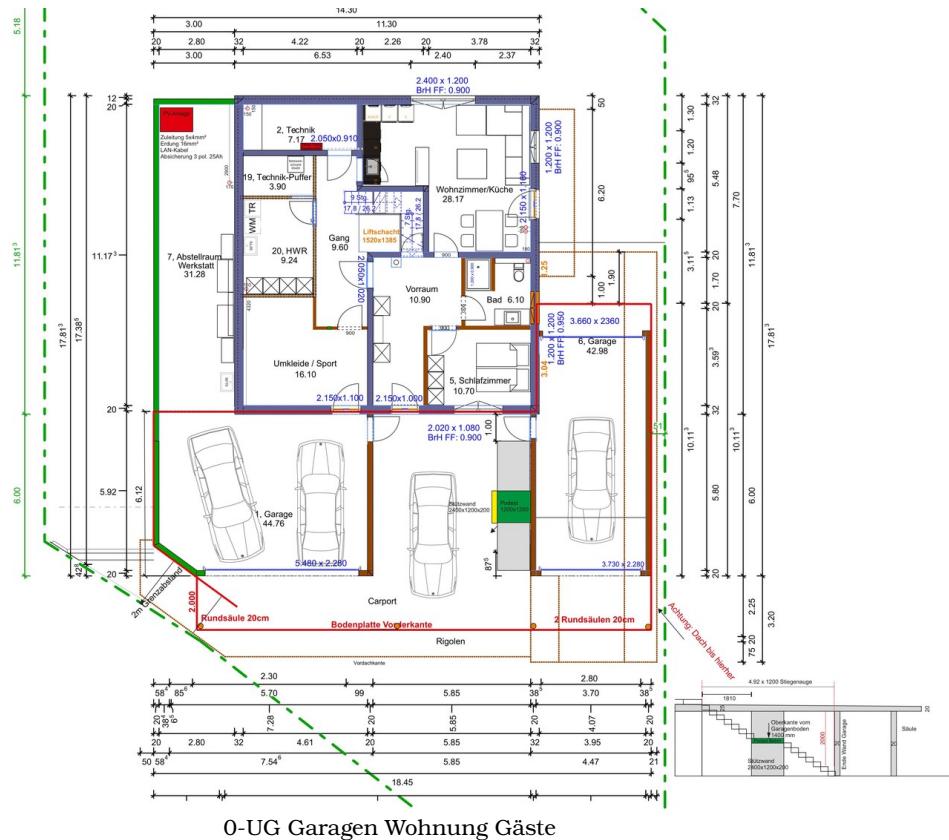
# Exposé - Galerie



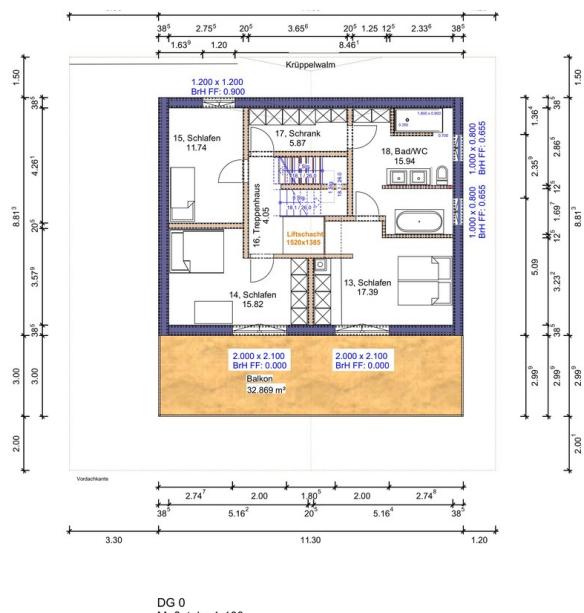
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## 2-OG Schlafbereich m. Terrasse