

# Exposé

## Wohnung in Ellmau

### Helle, teilmöblierte 4.5 Zimmer Wohnung mit Panoramablick und zwei Balkone



Objekt-Nr. OM-419499

#### Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Schaefer

Blaiknerfeld  
6352 Ellmau  
Tirol  
Österreich

Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	102,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	15,00 m²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	280 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

gemütliche Wohnung mit Panoramablick auf den Wilden-Kaiser, den Hartkaiser, den Brandstadl in Scheffau und das Kitzbüheler Horn.

Aktuell werden noch einzelne Renovierung an unserer Wohnung vorgenommen, somit können sich einzelne Räume in der Farbgestaltung und von den Bodenbelägen noch ändern.

Lage: 6352 Ellmau in Tirol – Blaiknerfeld

Größe ca. 102m<sup>2</sup> Wohnfläche

Etage: 3 (kein Personenaufzug)

1800,- EUR Kalt-Miete

280,- EUR Betriebskosten inkl Heizkosten

2080,- EUR Warm-Miete

drei Schlafzimmer, große und helle Küche mit gemütlichen Übergang zum Panoramafenster mit Esszimmer und Wohnzimmer mit zusätzlichem Pelletofen für gemütliche Abende, Badezimmer mit Wanne, separate Toilette, Abstellraum, großer und heller Eingangsbereich, ein Balkon Süd-Ost mit Markise und zweiter Balkon Nord-West, ein Kellerabteil.

Kaution: zwei Monatsmieten

Mietbeginn: ab dem 1. April 2026 (oder nach individueller Vereinbarung)

Haustiere: im Haus nicht erlaubt

Neuer Energieausweis von der Hausverwaltung in Vorbereitung und wird nachgereicht.

## Ausstattung

vorhandene Einrichtung:

Einbauküche mit Cerankochfeld, Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank und Pelletofen gegen Ablöse für den Zeitraum des Mietvertrags. Private Waschmaschine im Abstellraum in der Wohnung optional ebenfalls gegen Ablöse möglich. Angegebener Mietzins gilt für die unmöblierte Wohnung (übernahme einzelner Möblierung möglich).

Tiefgaragenplatz optional möglich: 100,- EUR pro Monat

Aussenstellplatz direkt vor dem Haus vorhanden

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

- gute zentrale Lage im Ort Ellmau
- ca. 100m zum nächsten Supermarkt
- ca. 500m in das Zentrum
- ca. 200m zum Golfplatz
- ca. 200m zur zentralen Bushaltestelle

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

