

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Kaisers

### 4-Zimmer-Neubauwohnung (Erstbezug) in Kaisers / Lechtal – für naturbewusste Langzeitmieter



Objekt-Nr. **OM-451554**

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Köll

Kaisers 25  
6655 Kaisers  
Tirol  
Österreich

Baujahr	2026	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holz	Etage	2. OG
Nebenkosten	125 €	Garagen	1
Heizkosten	125 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die rund 100 m<sup>2</sup> grosse Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Wohnbereiche. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Badezimmer, das mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet ist. Zusätzlich steht ein weiteres Badezimmer zur Verfügung, ebenfalls mit Dusche, WC, Waschbecken sowie einer Waschmaschine. Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und bieten somit auch ausreichend Platz für Homeoffice oder individuelle Wohnbedürfnisse.

Ein besonderes Highlight ist der grosse, sonnige Balkon mit freiem Blick in die umliegende Berglandschaft, der zu jeder Tageszeit zum Verweilen einlädt. Ergänzend gehört ein kleiner Dachraum mit ca. 5 m<sup>2</sup> zur Wohnung, der praktischen Stauraum bietet. Dank des vorhandenen Glasfaseranschlusses ist eine stabile und schnelle Internetverbindung gewährleistet, was die Wohnung auch für berufliche Tätigkeiten von zu Hause aus attraktiv macht. Ein Abstellplatz ist vorhanden, eine Garage kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Die Wohnung richtet sich bewusst an Menschen, die Ruhe, Natur und ein entschleunigtes Lebensumfeld schätzen und ihren Lebensmittelpunkt langfristig in die Berge verlegen möchten.

Diese Wohnung ist kein klassischer «Standardwohnsitz», sondern ein Ort für Menschen, die dauerhaft Ruhe, Natur und Sonne suchen.

## Ausstattung

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet und ausschliesslich an langfristige Mieter vergeben, die die besondere Lage bewusst wählen und schätzen.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse freuen wir uns über eine Anfrage mit kurzer Vorstellung Ihrer Person und Ihrer aktuellen Lebenssituation.

## Lage

Auf rund 1.500 m Seehöhe gelegen, eingebettet in eine ruhige Streusiedlung ohne direkte Nachbarn und fernab vom Durchgangsverkehr, bietet die Lage ein besonders hohes Mass an Privatsphäre und Ruhe. Die sonnige Ausrichtung sorgt zudem für überdurchschnittlich viele Sonnenstunden und schafft damit einen spürbaren Mehrwert im alpinen Alltag.

Die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung: Wanderwege und Mountainbike-Strecken beginnen praktisch direkt vor der Haustüre, und auch Skitouren sind unmittelbar möglich. Das bekannte Skigebiet Warth/Lech ist in nur etwa 15 Autominuten erreichbar und erweitert das Freizeitangebot zusätzlich erheblich.

Gleichzeitig ist die Lage bewusst ruhig und abgelegen. In Kombination mit der sonnigen Höhenlage ergibt sich ein aussergewöhnlich angenehmes Wohnklima für Menschen, die fernab von Hektik und Massentourismus leben möchten.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Holz
Baujahr	2026
HWB	31,60 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	A+
fGEE	0,71
fGEE Energieklasse	A+

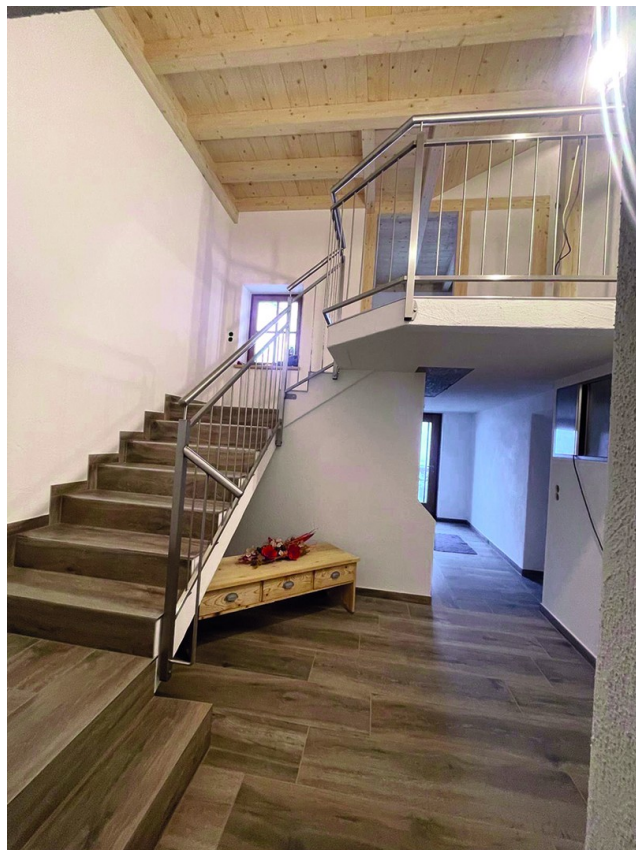
## HWB Energieklasse

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

## fGEE Energieklasse

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

