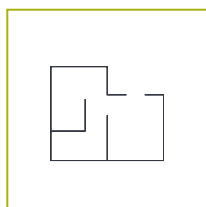




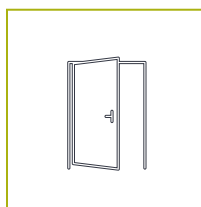
Objektnummer: 610/00353

## Dachgeschossjuwel mit Panoramablick

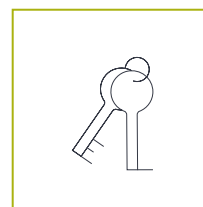
Höchster Wohnkomfort mit Privatsphäre und hochwertiger Ausstattung!



Wohnfläche  
ca. 129 m<sup>2</sup>



Zimmer  
3



Kaufpreis  
auf Anfrage!

## Dachgeschossjuwel mit Panoramablick

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint stilvolle Eleganz mit einer einzigartigen Wohnqualität und bietet ein Wohngefühl, das einem eigenen Haus gleicht. Auf großzügigen 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das höchsten Wohnkomfort, viel Privatsphäre und eine hochwertige Ausstattung miteinander verbindet.

Die Wohnung begeistert mit einem besonderen Flair, geprägt von Dachschrägen, kunstvollen Stuckarbeiten, hochwertigen Holzelementen und maßgefertigten Einbauten, die Exklusivität und Gemütlichkeit perfekt vereinen. Hier wohnen Sie ganz allein im Dachgeschoss und genießen dadurch eine unvergleichliche Ruhe sowie einen einzigartigen Rückzugsort. Die Lage verspricht einen atemberaubenden Panoramablick auf die umliegende Landschaft sowie die historische Stadt Rattenberg, die Sie von Ihrer großzügigen Sonnenterrasse aus genießen können. Die Terrasse, die mit Steinplatten und edlen Holzdielen mediterran gestaltet wurde, verleiht dem Außenbereich einen ganz besonderen Charme und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Dank des durchdachten Grundrisses haben Sie von jedem Wohnraum aus direkten Zugang zur Terrasse, wodurch der Innenraum optisch und funktional ins Freie erweitert wird. Ein weiteres praktisches Detail sind die beiden direkt von der Terrasse zugänglichen Dachräume, die als zusätzlicher Stauraum dienen und den Wohnkomfort perfekt ergänzen.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail, mit der sie gestaltet wurde. Die Diele mit einer eleganten Garderobe heißt Sie stilvoll willkommen und führt direkt in den offenen Wohnbereich – das Herzstück des Zuhauses. Hier schaffen Holzböden, kunstvolle Stuckverzierungen und edle Natursteine wie Marmor und Granit eine warme und einladende Atmosphäre. Die maßgefertigte Holzküche mit integrierter Barlösung und zusätzlicher Arbeitstisch-Funktionalität bildet den idealen Mittelpunkt für gesellige Stunden. Der offene Wohnbereich bietet außerdem ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Sofaecke. Ein absolutes Highlight ist der Holzofen mit einer individuell gestalteten Säulenverkleidung, die ein echtes Unikat darstellt. Dieses exklusive Designelement verleiht dem Raum eine besondere Note und sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen.

Die Dachschrägen und Dachfenster verleihen der Wohnung eine gemütliche Wohnatmosphäre und sorgen für reichlich natürliches Licht, wodurch der individuelle Charme des Raumes besonders betont wird. Vom offenen Wohnbereich führt der direkte Zugang in das Schlafzimmer, das durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Ein angrenzender Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet praktischen Stauraum. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang zum stilvollen Badezimmer, das mit edlem grünem Marmor und hochwertiger Ausstattung beeindruckt – eine harmonische Verbindung aus Eleganz, Funktionalität und Design schafft hier eine exklusive Wohlfühloase. Zusätzlich ergänzt ein vielseitig nutzbares Kinderzimmer, das derzeit als Büro

dient, das Raumangebot. Ein separates Gäste-WC mit integrierter Dusche rundet den Wohnkomfort ab.

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie maßgefertigte Einbauten, die optimalen Stauraum bieten. Hochwertige Materialien und eine gehobene Ausstattung sorgen für eine ansprechende Wohnqualität. Eine effiziente Beschattung gewährleistet auch an sonnigen Tagen ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung wird vollständig möbliert übergeben, einschließlich hochwertiger Möbel, Beleuchtungselemente und stilvoller Details. Nicht im Angebot enthalten sind das Bett im Schlafzimmer sowie die Schlafcouch. Dadurch sind lediglich wenige persönliche Ergänzungen erforderlich, um die Wohnung direkt zu beziehen. Zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenplätze sowie ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort. Radfeld bietet ideale Bedingungen für eine aktive Freizeitgestaltung inmitten der Tiroler Bergwelt. Zahlreiche Skigebiete, Rad- und Wanderwege führen durch die malerische Natur, während in den Wintermonaten die nahe gelegene SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental, Alpbachtal-Wildschönau und die Zillertaler Skigebiete erstklassige Pisten und moderne Liftanlagen bieten. Wassersportbegeisterte finden in der Region mehrere attraktive Seen: Der idyllische Reintaler See und der Thiersee laden zum Schwimmen und Entspannen ein - und nur eine halbe Stunde entfernt liegt der Achensee, Tirols größter See, der mit perfekten Bedingungen für Schwimmer, Segler und Windsurfer ein wahres Paradies darstellt.

Die Autobahn ist schnell erreichbar, sodass Sie in weniger als einer Stunde in Innsbruck und in etwa eineinhalb Stunden in München oder Salzburg sind. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die charmante Stadt Rattenberg mit ihrem kulturellen und kulinarischen Angebot lockt.

Diese exklusive Dachgeschosswohnung ist die perfekte Wahl für alle, die auf der Suche nach einem stilvollen, individuellen und besonderen Zuhause mit einzigartigem Wohnambiente sind!



## DIE IMMOBILIE IM DETAIL

Kremerfeld | 6241 Radfeld

|                   |                              |                      |                            |
|-------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b> | <b>ca. 129 m<sup>2</sup></b> | Lage                 | Aussichtslage              |
| Zimmer            | 3                            | <b>Heizung</b>       | <b>ZH, Kachelofen</b>      |
| Keller            | vorhanden                    | HWB                  | 86,00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Bäder             | 2                            | <b>Energieklasse</b> | <b>C</b>                   |
| Mobiliar          | Möbliert                     | fGEE                 | 1,30                       |
| Barrierefrei      | nein                         | fGEE Klasse          | <b>C</b>                   |
| Beziehbar ab      | Sommer 2025                  |                      |                            |



### Kosten

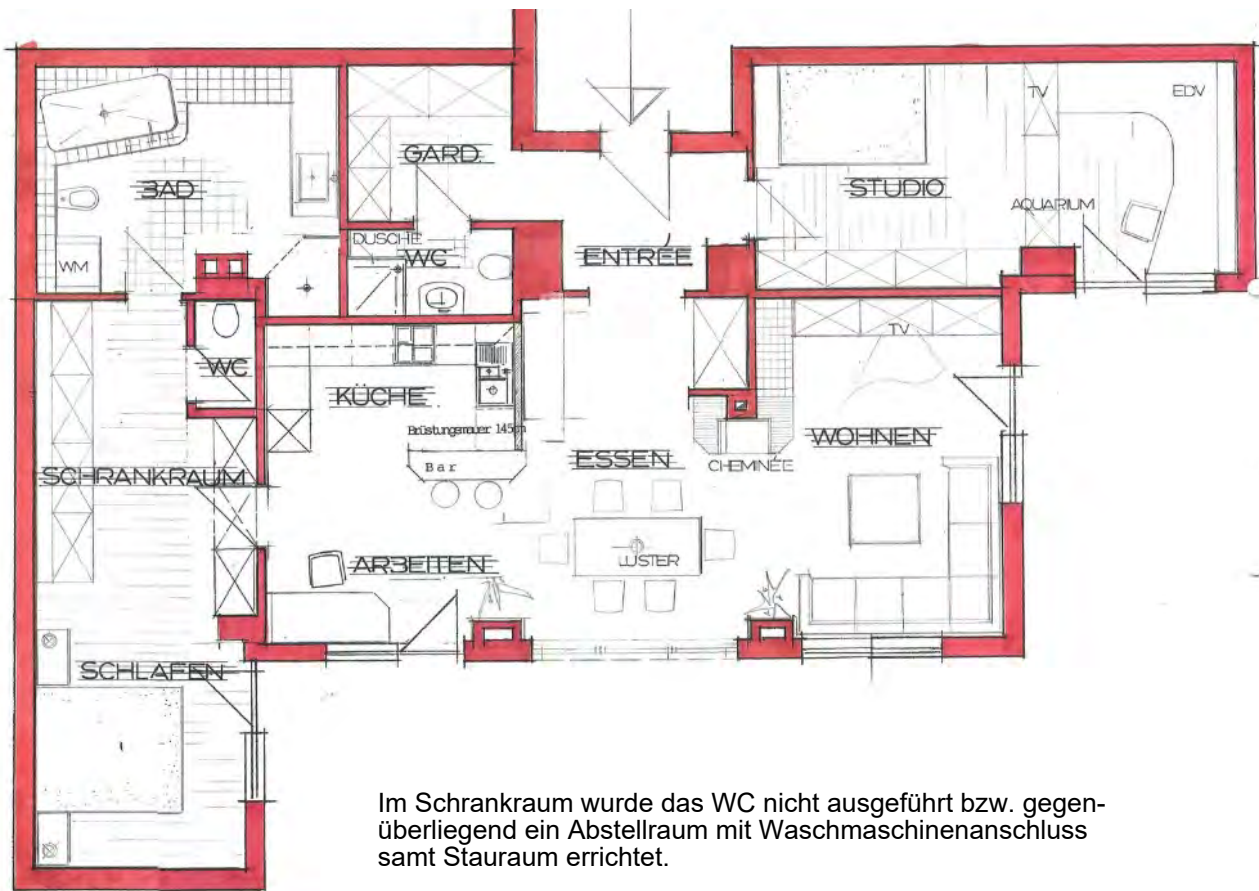
|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| mtl. Betriebskosten | € 404,00 €       |
| mtl. Heizkosten     | € 170,00 €       |
| Kaufpreis*          | auf Anfrage!     |
| Provision           | 3,6 % inkl. USt. |

\*) zzgl. Nebenkosten:

Gründerwerbsteuer, Grundbucheintragung, Kaufvertragskosten, Vermittlungsprovision usw.

Rechtlicher Hinweis: Das freibleibende Angebot wird Ihnen von Fr. Mag. (FH) Alexandra Rieder, M.A., welche als Immobilienreuhänderin tätig ist, unterbreitet. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinien-Umsetzungsgesetz) können Termine nurmehr nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten vereinbart werden.





Grundriss



Küche



Wohnraum



Essbereich





Essen



Wohnen



Sitzbereich



Stauraum - Zimmer



Schrankverbau



Schlafzimmer





Ausstattung - Bad



Dusche



Waschtischverbau



Arbeitsplatz



Garderobe



Büro (Kinderzimmer)





Bergblick



Terrasse süd



Terrassenbepflanzung