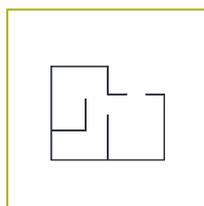




Objektnummer: 610/00363

## Wohnraum mit Ausblick

Moderne Dachterrassenwohnung im Herzen des Zillertals!



Wohnfläche  
ca. 68 m<sup>2</sup>



Kaufpreis  
€ 419.000,00

## Wohnraum mit Ausblick

In sonniger Aussichtslage von Kaltenbach im Zillertal erwartet Sie eine hochwertig sanierte Dachgeschosswohnung, die mit durchdachter Raumaufteilung, stilvollem Design und viel Platz für die ganze Familie überzeugt. Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen – ideal für Paare mit Zukunftsplänen oder Familien mit Kindern.

### WOHNQUALITÄT FÜR GENERATIONEN ...

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus zeitgemäßer Architektur, hochwertigen Materialien und warmen Holzböden. Die geschmackvolle Einrichtung unterstreicht den wohnlichen Charakter – und wer möchte, kann ausgewählte Möbelstücke wie den massiven Esstisch samt Designerstühlen übernehmen.

### DURCHDACHT – VON A BIS Z ...

Über das zentral gelegene Stiegenhaus gelangen Sie direkt in Ihre neue Wohnung. Bereits im Eingangsbereich erwartet Sie ausreichend Platz für die Garderobe. Im Mittelpunkt der ca. 68 m<sup>2</sup> großen Wohnung steht der großzügige Wohn-Essbereich mit offener, moderner Küche – bewusst ohne Oberschränke gestaltet, um den Raum lichtdurchflutet und offen zu halten.

Die rund 41 m<sup>2</sup> große, südwestlich ausgerichtete Dachterrasse ist ein absolutes Highlight und bietet einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Bergwelt – perfekt für Familienfrühstücke in der Morgensonne, gemütliche Nachmittage oder gesellige Abende im Freien.

### ZWEI SCHLAFZIMMER – IDEAL FÜR FAMILIEN ...

Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Eltern- und Kinderzimmer, Gästezimmer oder als kombinierte Wohn- und Arbeitseinheit. Das modern ausgestattete Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC bieten zusätzlichen Komfort für den Alltag.

### ZUSÄTZLICHER STAURAUUM – PERFEKT ORGANISIERT ...

Ein absperrbarer Abstellraum direkt neben dem Wohnungseingang, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören selbstverständlich zum Angebot. Genügend Platz also für Kinderwagen, Wintersportausrüstung oder alles, was im Alltag nicht ständig griffbereit sein muss.

### KALTENBACH – EINE GEMEINDE MIT ZUKUNFT ...

Kaltenbach bietet Familien alles, was sie brauchen: kurze Wege zu Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzten und Freizeitangeboten. Das Skigebiet Hochzillertal ist

fußläufig erreichbar, im Sommer laden zahlreiche Wander- und Radwege zur Bewegung im Freien ein. Ein neu errichtetes Freizeitzentrum mit rund 3.200 m<sup>2</sup> Fläche sorgt ganzjährig für Abwechslung für Groß und Klein.

**IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:**

- Topmodern sanierte Dachgeschosswohnung
- Zwei helle Schlafzimmer – vielfältige Nutzungsmöglichkeit
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit hochwertiger Küche
- 41 m<sup>2</sup> große, sonnige Dachterrasse mit Bergblick
- Elegantes Bad, separates WC
- Praktischer Abstellraum + Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Ruhige und zentrale Lage in Kaltenbach mit perfekter Infrastruktur

**FAZIT:**

Dieses stilvolle und komfortable Zuhause eignet sich ideal für Paare oder Familien mit bis zu drei Personen. Es verbindet modernen Wohnkomfort mit alpinem Flair – großzügig gestaltet für individuelle Rückzugsorte und gemeinsames Wohnen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – dieses Schmuckstück wartet nicht lange!



## DIE IMMOBILIE IM DETAIL

Schmiedau 1/DG | 6272 Kaltenbach

Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>	Lage	Zentrum
Keller	vorhanden	Heizung	ZH, Öl
Bäder	1	HWB	101,00 kWh/m <sup>2</sup> a
Mobiliar	Teilmöbliert	Energieklasse	
Barrierefrei	nein	fGEE	1,64
Beziehbar ab	nach Vereinbarung	fGEE Klasse	



### Kosten

mtl. Betriebskosten € 150,00 €

mtl. Heizkosten € 70,00 €

Kaufpreis\* € 419.000,00 €

\*) 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



Kochen



Essen



Wohnraum



Detail



Eingang Bad



Bad



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Gang



Terrasse



Aussicht



Ostansicht