



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHÄNDERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com

EXPOSÉ ARCHITEKTENVILLA TRIFFT SEE-IDYLLE

Schusterfeld 37, 6393 St. Ulrich



Das moderne Architektenhaus im Pillerseetal ist ein Einfamilienraum der Sonderklasse.

Modernes Design, nachhaltige Bauweise und ein intelligentes Raumkonzept machen das Haus mit dem wunderschönen Garten zum luxuriösen Gesamtpaket. Auf 147 m² Wohnfläche finden sich drei Schlafzimmer, zwei elegante Bäder, eine maßgefertigte Designerküche mit angrenzendem Essbereich, sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit offenem Kamin. Von den stilvollen Wohnräumen im Erdgeschoß gelangt man auf die angrenzenden Terrassen, die den Blick auf den schön gewachsenen Garten und die Kitzbühler Alpen freigeben. Der erste Stock bietet mit geräumigen Schlafräumen, Badezimmer und überdachtem Balkon einen komfortablen Rückzugsort für die ganze Familie.

Architektonische Raffinesse entsteht im Außenbereich durch den Einsatz einer Lärchenverschalung, die sich in qualitätvoller Feinarbeit bis in die Fensterlaibungen und die Fensterrahmen im Innenraum zieht. Das schlanke Bal-

kongeländer aus Metall und die steinerne Abdeckung des Untergeschoßes sorgen in Kombination mit dem Holz für einen puristischen Dreiklang zeitloser Materialien.

Auch die Raumaufteilung zeugt von der Hand des Architekten. Das Spiel mit unterschiedlichen Ebenen, die wohl-durchdachte Nutzung jedes Quadratmeters und ästhetisch geplante Sichtachsen von Raum zu Raum machen die Liegenschaft zu einem hochwertigen Unikat.

Das Untergeschoß besticht durch einen praktischen Wirtschaftsraum, sowie den geräumigen Hobbykeller. Hier befindet sich auch der Heizraum für die Erdwärme-Fußbodenheizung. Im Außenbereich bieten Doppelgarage und eine großzügige Einfahrt Raum für fünf Stellplätze.

Das architektonische Juwel befindet sich zwischen dem kleinen Ort St. Ulrich und dem Pillersee. Durch seine Lage am Ende einer Sackgasse ist es ein ideales Familiendomizil oder luxuriöses Hideaway für Naturliebhaber.



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com



Die Lage: Eingebettet zwischen Kitzbühler Alpen und Loferer Steinbergen liegt das idyllische Pillerseetal mit der 1900-Seelengemeinde St. Ulrich. Der kleine Ort mit dem smaragdgrünen See und wildromantischem Bergpanorama bietet eine umfassende Infrastruktur: Nahversorger, Schule, Kindergarten, Arzt, Café, Restaurant und Friseur sind nur wenige Minuten entfernt. Jede Jahreszeit hält ein großartiges Freizeitangebot bereit, das von Wandern über Radfahren und Schwimmen bis hin zu Langlaufen, Tourengehen und Skifahren reicht. Nicht zuletzt wegen seiner glitzernden Winter und dem angrenzenden Skigebiet ist das malerische Tal eine beliebte Urlaubsregion. Saalfelden und St. Johann erreicht man mit dem Auto bereits nach 20 Minuten, Kitzbühel nach 30 Minuten. Die Festspielstadt Salzburg liegt mit 65 km eine gute Autostunde entfernt.

Somit bietet die Villa durch ihre Lage das Beste aus zwei Welten: Während man zuhause eindrucksvolle Natur und erholsame Idylle genießt, liegen Stadtleben und Kultur in gut erreichbarer Ausflugsdistanz.





ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN



Grundstück: ca. 599 m²
Zusatzgrundstück mit Potenzial: ca. 575 m²
Grundstück gesamt: ca. 1.174 m²
Wohnnutzfläche: ca. 147 m²
Terrassen: ca. 45 m²
Balkon: ca. 29 m²
Kellerräume: ca. 47 m²
Doppelgarage: ca. 37 m²
Vorplatz - 3 Außen-AP: ca. 60 m²

Raumaufteilung:

Untergeschoss:

3 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele mit Garderobenraum

große offene Wohnküche

Wohnzimmer

Gäste-WC

Abstellraum

Obergeschoss:

Diele mit Arbeitsplatz

3 Schlafzimmer

2 Bäder

Ankleide

Heizung: Erdwärme Fußbodenheizung

Baujahr: 2012

Bezug nach Vereinbarung

Kaufpreis: EUR 1.490.000,00

Kaufpreis mit Zusatzgrundstück: EUR 1.690.000,00 +

Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragung, Vertragserrichtung nach Aufwand)

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt



