

# Neubauwohnung mit Aussicht zum Golfplatz

Etagenwohnung zum Kauf in 6383 Erpfendorf

Objekt ID: 7827

Wohnfläche ca.: **62,31 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **510.000 EUR**



# Neubauwohnung mit Aussicht zum Golfplatz

Objekt ID	7827
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Raum Kitzbühel) 6383 Erpfendorf Tirol
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	62,31 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	14,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	ca. Ende 2022
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Dusche, Garage, Personenaufzug, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3 % + 20 % MwSt.
Kaufpreis	510.000 EUR



## Objektbeschreibung

In einem ruhigen Siedlungsgebiet von Erpfendorf, direkt am Golfplatz, entsteht dieses Neubauprojekt. Das Gebäude verfügt über mehrere, noch zum Verkauf stehende, Einheiten. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2021.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des, im gehobenen Standard erbauten, Gebäudes und verfügt über eine Wohnfläche von 62,31 m<sup>2</sup>. Der durchdachte Grundriss der Wohnung teilt sich wie folgt auf: Vorraum/Diele, offener Wohn-/Essbereich mit Küche, ein Schlafzimmer, ein separates Badezimmer mit Dusche, ein Gäste WC. Außerdem ist noch ein kleiner Abstellraum vorhanden. Der 14,22 m<sup>2</sup> große Balkon in süd-westlicher Ausrichtung lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ein Personenaufzug erschließt das komplette Gebäude barrierefrei. Zu jeder Einheit gehört ein separates Kellerabteil. Gegen Aufpreis können ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (€ 25.000,-) und/oder ein Carport-Stellplatz (€ 15.000,-) separat erworben werden. Außerdem ist die Vorrichtung für einen E-Auto-Ladeanschluss vorhanden.

Die Wohnung wird über eine Luft-/Wärmepumpe mittels Fußbodenheizung geheizt. Geplant sind die Wohnungen mit diversen Altholzelementen wie zum Beispiel die Waschbeckenunterschranke. Auf Wunsch des Kunden können noch Änderungen bei der Ausstattung und der Raumaufteilung (je nach Baufortschritt) vorgenommen werden.

## Ausstattung

Neubauwohnung in Erpfendorf, Wohnfläche 62,31m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 1, Badezimmer mit Dusche 1, Balkon 14,22 m<sup>2</sup>, eigenes Kellerabteil, Stellplatz gegen Aufpreis verfügbar, Heizung: Luft-/Wärmepumpe / Fußbodenheizung

## Energieausweis

Energieausweis

wird bei Besichtigung vorgelegt

---



## Lage

Die Gemeinde Kirchdorf in Tirol (3.740 Einwohner, 641 Seehöhe) mit dem Ortsteil Erpfendorf befindet sich im Bezirk Kitzbühel in Tirol. Das kleine Dörfchen Erpfendorf (631 Meter Seehöhe) mit seinen ca. 1.200 Einwohnern hat aber eine eigene Schule und Kirche und liegt umgeben von der atemberaubenden Bergwelt Tirols, wie dem Wilden Kaiser Massiv und den Kitzbüheler Alpen. Erpfendorf ist nur wenige Fahrminuten von der bekannten Alpenstadt St. Johann in Tirol entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur finden Sie bereits in Kirchdorf.

Im Sommer eignet sich Erpfendorf hervorragend, um sich im Golf zu verbessern, ob als Anfänger in der 6-Loch Golfakademie oder als geübter Profi auf dem 9-Loch/Par 72 Golfplatz Lärchenhof mit Driving Range. Weiters stehen in einer Umgebung von etwa 30 km weitere drei 9-Loch und fünf 18-Loch Golfplätze zur Verfügung! Auch Reiter und Wanderer wissen Erpfendorf und seine Umgebung zu schätzen. Als Ausgleich geht es dann in die Kneippanlage Erpfendorf, um die müden Muskeln wiederzubeleben. Nur 150 m vom Kirchplatz entfernt befindet sich diese wunderschöne Anlage mit eigenem Gesundheitsbrunnen und klarem, mineralhaltigem Gebirgsquellwasser.

Im Winter ist der Ort praktisch von Skigebieten umgeben: Neben dem Skilift Erpfendorf - Lärchenhof und den Skiliften Kirchdorf, die an den 171 Pistenkilometer umfassenden Skiverbund 3 Länder Freizeit-Arena angebunden sind, liegen auch die Skigebiete Kitzbühel, St. Johann in Tirol und Steinplatte ganz in der Nähe. Zudem gibt es hier in Erpfendorf die 1 km lange Rodelbahn Lärchenhof sowie die 1,5 km lange Biathlonloipe und die 6 km lange Erpfendorfer Loipe. Im nahen St. Johann in Tirol können sich Eisläufer auf der Kunsteislaufbahn der Panorama Badewelt St. Johann vergnügen.

Infrastruktur: Ein Bahnhof befindet sich in St. Johann und Tirol. Die nächsten Flughäfen sind Salzburg (58 km), Innsbruck (105 km) und München (155 km)

Mehr über die Region: [www.tirol.tl/de/tirol/kitzbuehel-und-umgebung/erpfendorf](http://www.tirol.tl/de/tirol/kitzbuehel-und-umgebung/erpfendorf) oder [www.kitzbueheler-alpen.com/de/stjo/erpfendorf](http://www.kitzbueheler-alpen.com/de/stjo/erpfendorf)





Baufortschritt März 2022

Baufortschritt März 2022

Visualisierung Haus Winter

MySAGE

Grundriss TOP 3

Wohnbereich Beispiel



## Visualisierung Haus Seitenansicht



# Grundriss

Grundriss TOP 3

