



*Angelika Dengel*  
- IMMOBILIEN -

tel. +43(0)664/22 45 322

[www.ihtremaklerin.net](http://www.ihtremaklerin.net)



**3 Zimmer Ferienwohnung**

---

**6352 Ellmau am wilden Kaiser**



## 2,5 Zimmer Ferienwohnung mit Freizeitwohnsitzwidmung

Wohn-Nutzfläche ca. 65 m<sup>2</sup>

1 Schlafzimmer  
1 Badezimmer  
1 Wohnzimmer  
1 Badezimmer  
Balkone  
Gebaut 1970

Kaufpreis € 429.000,--

Dieses traumhaft gelegene Objekt befindet sich in erhöhter Lage über dem Dorfkern von Ellmau. Der Berghof wurde 1970 als Hotel eröffnet, die Wohneinheiten wurden an verschiedene Eigentümer verkauft. Was sehr rar in Ellmau, bzw. in ganz Tirol ist, die Wohnung verfügt über die begehrte **Freizeitwohnsitzwidmung**, welche einem nicht österreichischen Käufer erlaubt, Eigentum zu erwerben ohne seinen Hauptwohnsitz nach Ellmau zu verlegen.

Vom Balkon (Wohn- und Schlafzimmer) aus genießt man einen wunderbaren Blick auf die umliegenden Berge. Der Einstieg in das Skigebiet Wilder Kaiser/Brixental (Österreichs größtes zusammenhängendes Skigebiet) befindet sich direkt neben dem Haus. Sie können also Ihren Skitag vor dem Haus starten und beenden.

Die Anlage wurde in den letzten Jahren systematisch saniert, so gab es in jeder Wohnung neue Eingangs-Brandschutztüren sowie neue Fenster und Schiebetüren, eine neue Eingangshalle, neue Boden und Wandbeläge in den Gängen, die Eingangstüre wurden erneuert. Eine Gegensprechanlage für jede Wohneinheit, Briefkästen und ein Key Safe für die Vermieter (die meisten Wohnungen werden vermietet wenn die Eigentümer nicht selbst da sind) die Stromversorgung in den Wohnungen und die Sicherungskästen wurden komplett neu gemacht. Der Lift wurde auf den heutigen Stand der Technik und den heutigen Anforderungen an den Brandschutz angepasst.



*Angelika Dengel*  
- IMMOBILIEN -

tel. +43(0)664/22 45 322

[www.ihtremaklerin.net](http://www.ihtremaklerin.net)



**Wer möchte nicht mit diesem Ausblick frühstücken**

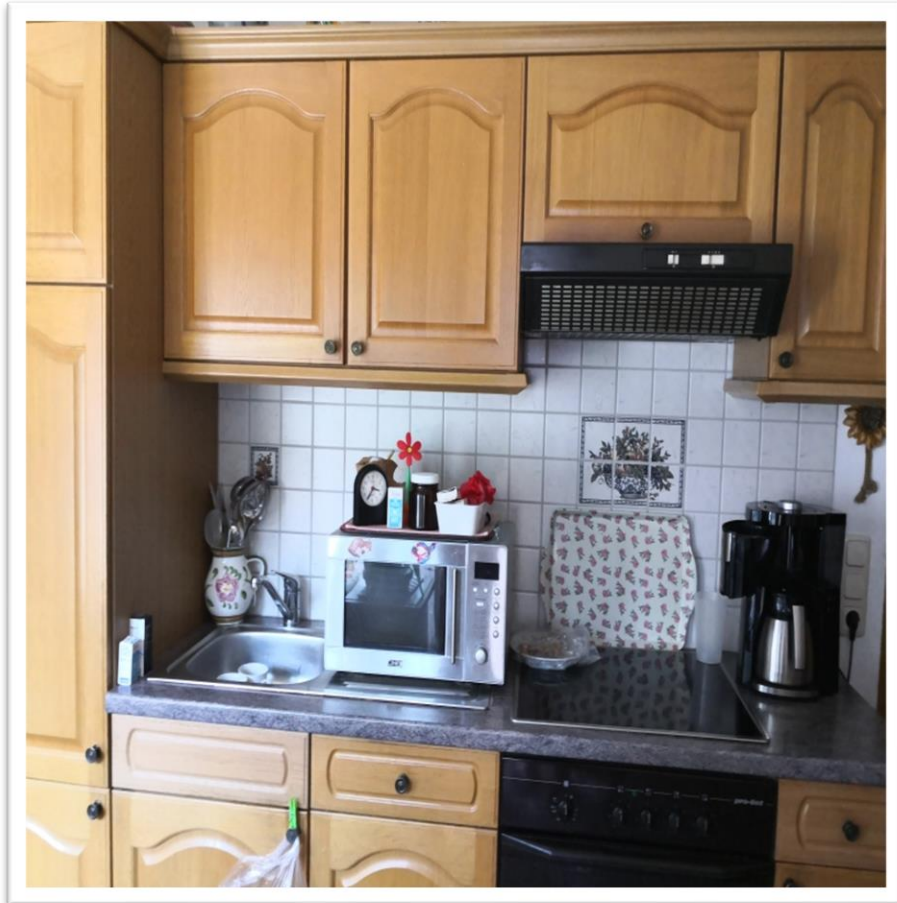


*Angelika Dengel*  
- IMMOBILIEN -

tel. +43(0)664/22 45 322

[www.ihremaklerin.net](http://www.ihremaklerin.net)

### Die Küche



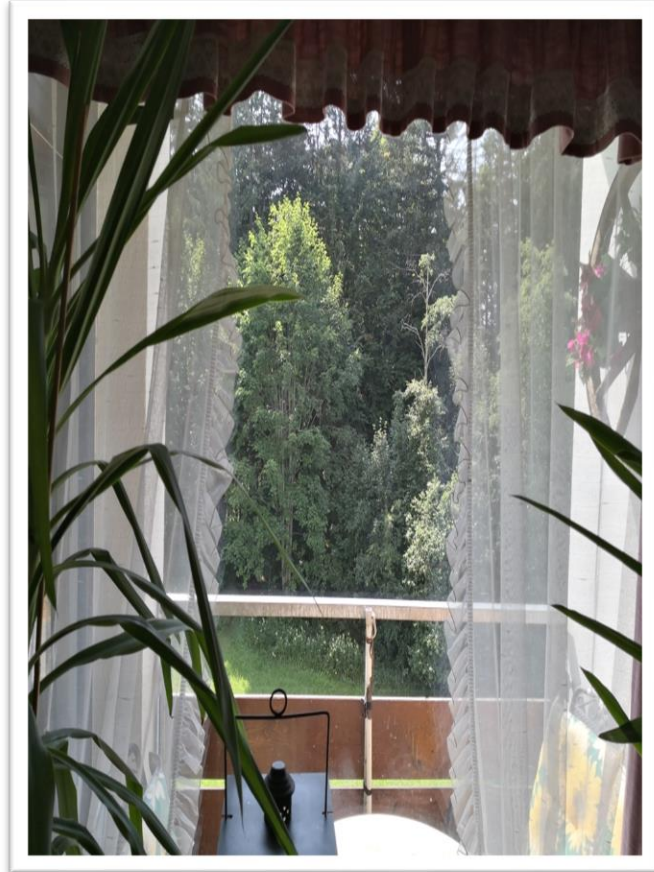
Küche



*Angelika Dengel*  
- IMMOBILIEN -

tel. +43(0)664/22 45 322

[www.ihremaklerin.net](http://www.ihremaklerin.net)

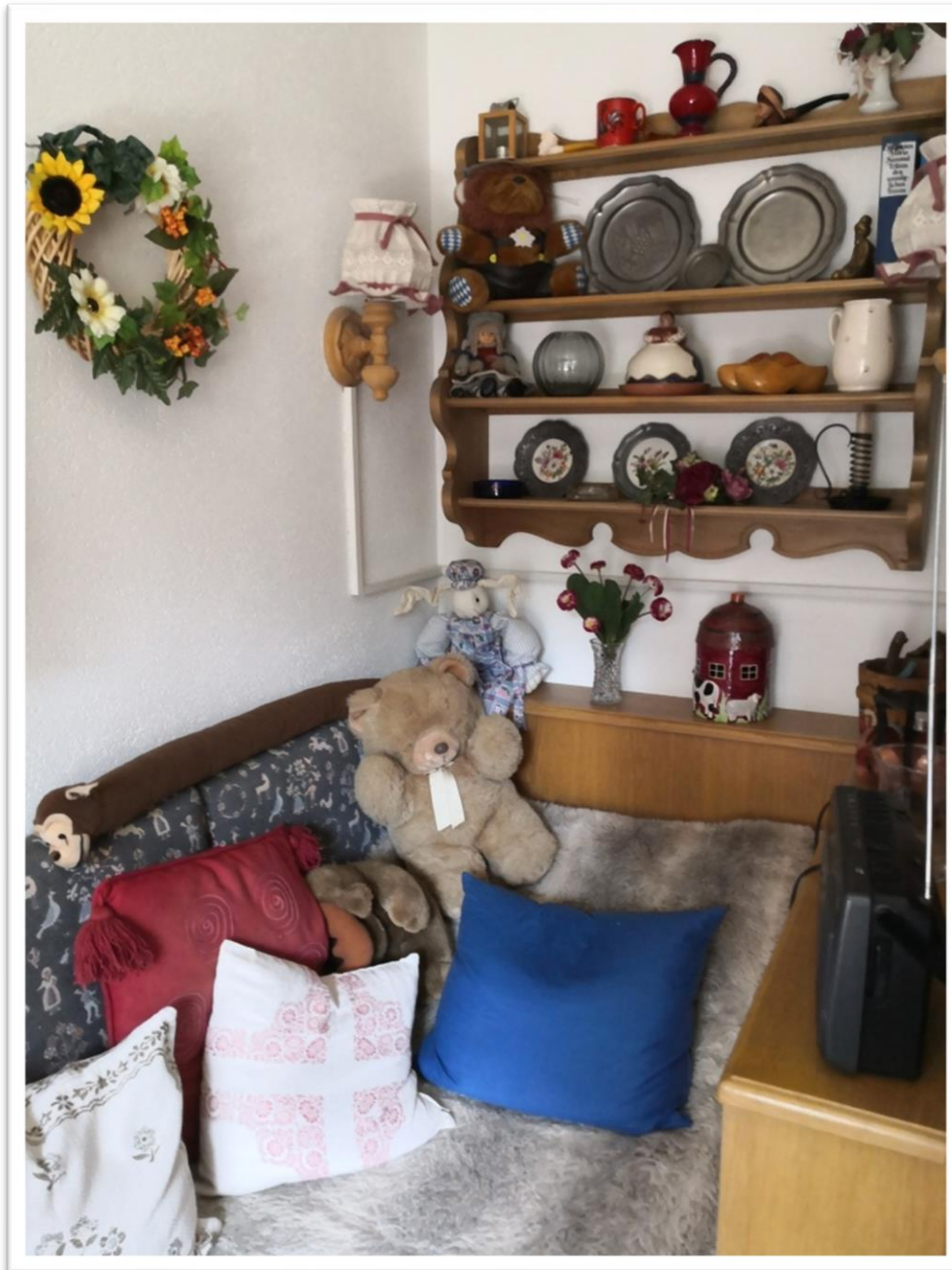




*Angelika Dengel*  
- IMMOBILIEN -

tel. +43(0)664/22 45 322

[www.ihtremaklerin.net](http://www.ihtremaklerin.net)



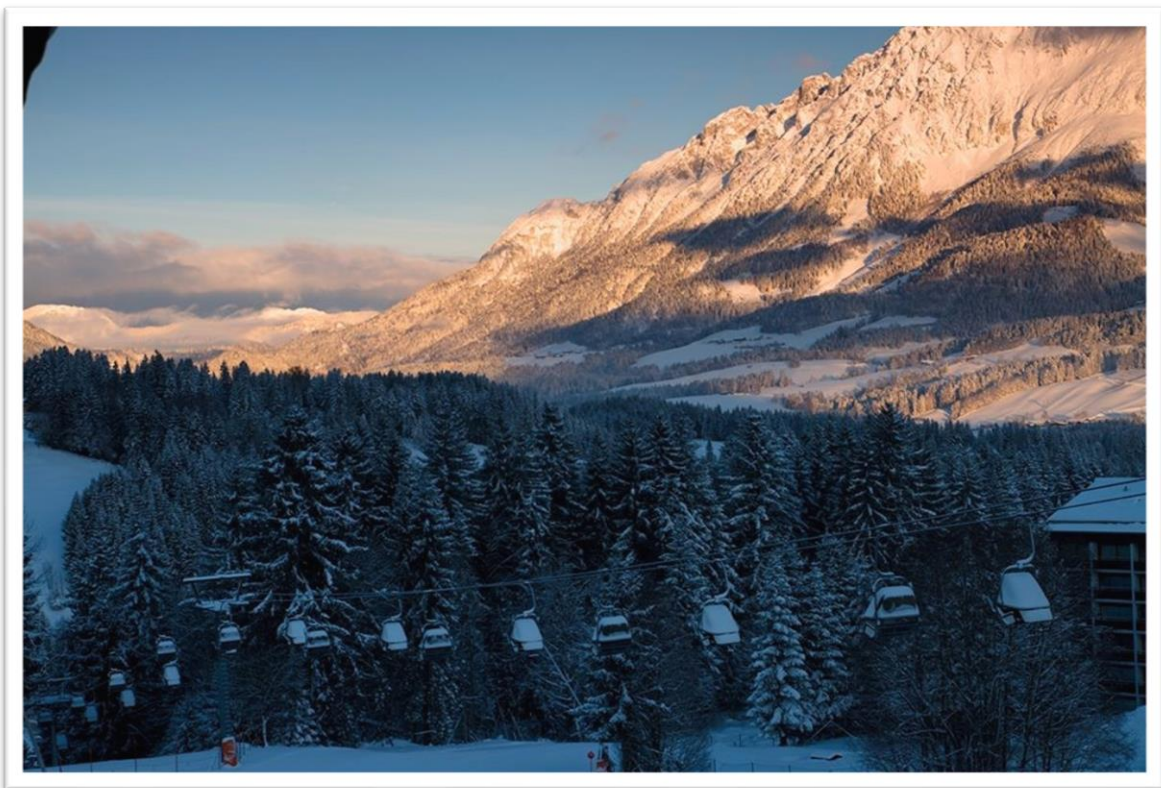


*Angelika Dengel*  
- IMMOBILIEN -

tel. +43(0)664/22 45 322

[www.ihtremaklerin.net](http://www.ihtremaklerin.net)

**Die Skipiste mit dem Lift, direkt hinter dem Haus**





*Angelika Dengel*  
- IMMOBILIEN -

tel. +43(0)664/22 45 322

[www.ihtremaklerin.net](http://www.ihtremaklerin.net)



Der Blick vom seitlichen Balkon von der Küche aus





*Angelika Dengel*  
- IMMOBILIEN -

tel. +43(0)664/22 45 322

[www.ihtremaklerin.net](http://www.ihtremaklerin.net)





## Allgemeine Informationen

Bitte beachten Sie, dass meine Exposés nur einen kleinen Auszug beinhalten, einen genauen Eindruck von dieser Immobilie bekommen Sie bei einer Besichtigung vor Ort, für die Sie jederzeit einen Termin mit mir vereinbaren können. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Der Inhalt beruht ausschließlich auf Informationen, die mir von meinen Auftraggebern zur Verfügung gestellt worden sind. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben nach bestem Wissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Durch die Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit kommt der Maklervertrag zustande. Bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes in Form eines Miet- bzw. Kaufanbotes entsteht Provisionsanspruch in Höhe von 3 % des Kaufpreises exkl. 20% Ust. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig.

Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl. 262/1996 und die Verordnung des Bundesministeriums über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl. 297/1996. Es gilt österreichisches Recht. Der Gerichtsstand ist Kufstein.

## Erwerbsnebenkosten

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie in Österreich darf ich Sie auf folgende Nebenkosten hinweisen: 3% Maklerprovision zzgl. 20% Ust., 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr und die Gebühren für die Vertragserrichtung bei einem Anwalt oder Notar Ihrer Wahl

## ANGELIKA DENGEL IMMOBILIEN

Staatl. Staatl. gepr. Immobilientreuhänder  
Immobilienmakler, Bauträger, Verwalter

- Föhrenwald 64/ 6352 Ellmau
- Tel. +43/ 664 22 453 22
- [info@ihremaklerin.net](mailto:info@ihremaklerin.net)
- [www.ihremaklerin.net](http://www.ihremaklerin.net)