

**Direkt von der gemütlichen 88m<sup>2</sup> 3-Zimmerwohnung auf  
die Skipiste**



**Objektnummer: 7329/297**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6352 Ellmau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.513,64 €
<b>Kaltmiete</b>	1.613,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	135,00 €
<b>USt.:</b>	151,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Arnoldi**

Eisenmann Immobilien GmbH  
Stampfanger 13









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Ellmau, Tirol! Diese stilvolle Dachgeschosswohnung mit Sichtdachstuhl vereint modernen Komfort mit der atemberaubenden Schönheit der alpinen Landschaft – ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber und Genussmenschen.

Mit einer großzügigen Fläche von 88m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für individuelle Gestaltung und ein harmonisches Zusammenleben. Die 3 Zimmer sind lichtdurchflutet und laden dazu ein, sich wohlfühlen und den Alltag hinter sich zu lassen. Ob als Familie, Paar oder für Singles – hier finden Sie Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Der gepflegte Zustand der Wohnung zeugt von einer liebevollen Pflege und sorgt dafür, dass Sie sich sofort wie zu Hause fühlen können. Der offene Wohnküchenbereich ist der perfekte Ort für gesellige Abende mit Freunden oder gemütliche Familienessen. Die hochwertige Ausstattung mit modernen Fliesen und Laminat sowie die angenehme Fußbodenheizung schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen können.

Ein Highlight dieser Wohnung sind die 2 Balkone, von denen aus Sie einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die grüne Natur genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einem Glas Wein die malerische Landschaft bewundern oder einfach nur die Ruhe der Tiroler Berge genießen.

Die Wohnung verfügt über ein geschmackvolles Bad mit Fenster, in dem Sie nach einem langen Tag entspannen können – sei es in der Badewanne oder unter der Dusche. Hier wurde an alles gedacht, um Ihren Wohnkomfort zu erhöhen. Zusätzlicher Handtuchtrockner und ein Waschmaschinenanschluss sind in diesem Raum natürlich auch vorhanden.

Auf den Fotos finden Sie inspirierende **Möblierungsvorschläge** zur Veranschaulichung der Raumgestaltung.

### **Aufteilung:**

**offener Wohn- Koch- Essbereich mit herrlicher großer Frontverglasung Richtung Astberg**

**2 große Schlafzimmer mit ausreichend Platz**

**1 Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Waschtisch, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss**

**1 Kellerabteil mit Schuhtrockner und Skistall**

## **1 Autoabstellplatz**

### **1 Südbalkon / 1 Nordbalkon mit Blick auf den Wilden Kaiser**

Dank der zentralen Lage in Ellmau sind Sie bestens angebunden. Eine gute Verkehrsanbindung durch den Bus erleichtert Ihnen die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Schulen, Kindergärten und eine Bäckerei sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Die Kaltmiete von 1.750 € für diese exklusive Wohnung ist ein fairer Preis für einen Lebensraum, der sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Genießen Sie den Luxus einer Dachgeschosswohnung in einer der schönsten Regionen Österreichs! Nutzen Sie die Chance, Teil der charmanten Gemeinschaft von Ellmau zu werden und erleben Sie das Beste, was das Leben in den Tiroler Alpen zu bieten hat. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap