



AK 122c

Exklusive Luxus-Residenz Seekarblick_6215 Achenkirch



RESIDENZ SEEKARBlick IN ACHENKIRCH

BAUJAHR 2018



EIGENTUMSWOHNUNG TOP 3 IM 1. OBERGESCHOSS

3 Zimmer - ca. 106,45 m² Wohnfläche - ca. 123,74 Nutzfläche

VERKAUFSPREIS € 452.800,00

A – 6215 ACHENKIRCH – BEZIRK SCHWAZ/TIROL

Exklusive, großzügig geschnittene Wohnung mit überdurchschnittlicher Ausstattung, lichtdurchflutet mit süd- und westlich umlaufenden Terrassen, zusätzliche Ostterrasse, Südausrichtung, Barrierefrei, Lift, kleine Wohnanlage, WEG mit 5 Wohnungen.

Verkaufspreis einschließlich einem überdachten Carport.

Ein offener Stellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Der Immobilienmarkt am Achensee in Tirol zeigt sich auch 2025 weiterhin als robust, mit einer hohen Nachfrage und begrenztem Angebot, besonders bei Bestandsimmobilien mit guter Energieeffizienz. Die Preise steigen moderat weiter, während die Bauzinsen leicht gesunken sind. Mit dem Auslaufen der „KIM-Verordnung“ zum 30. Juni 2025 dürfte zudem die Finanzierung erleichtert werden.

Nur Immobilien festigen den Geldwert. Luxus zum Schnäppchenpreis.

Als Hauptwohnsitz oder Altersruhesitz ein beruhigendes erholsames Refugium.

Also zuschlagen und sofort einziehen!

VERKAUF PROVISIONSFREI VON PRIVAT DIREKT VOM EIGENTÜMER

FÜR RÜCKFRAGEN UND AUSKÜNFTE ALLER ART STEHT IHNEN JEDERZEIT ZUR VERFÜGUNG

WALTER SCHÄFER

MOBIL: +49 171 5658212

E-Mail: walter.schaefer.muc@outlook.de

VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN AB 02. JULI 2025

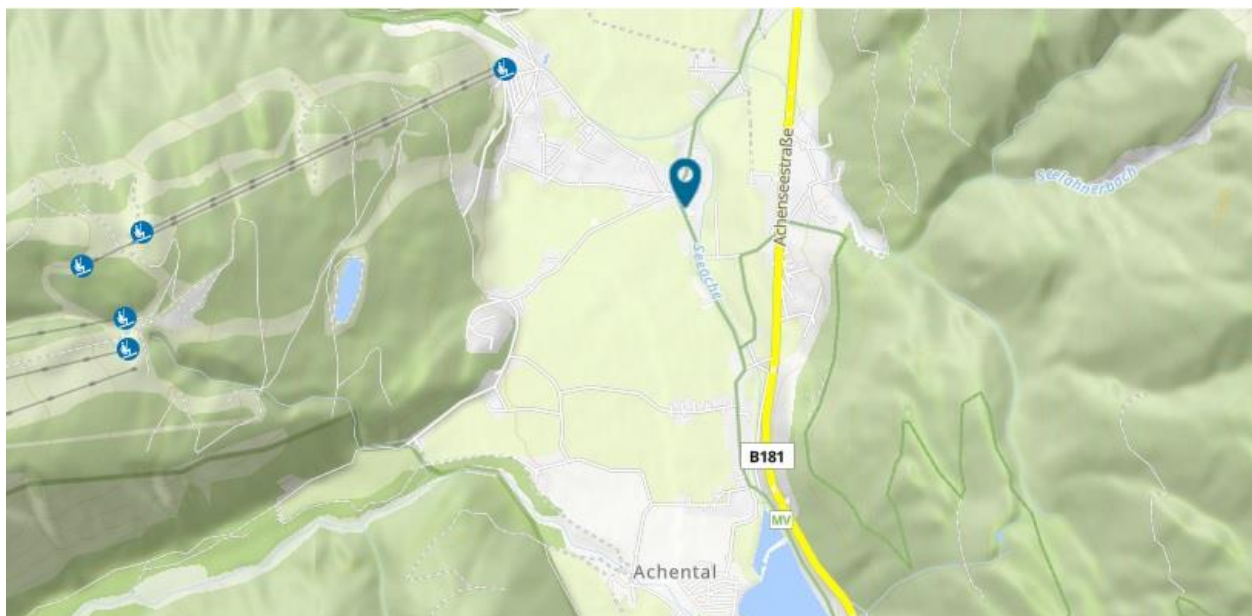
AUSSCHLIEßLICH UND DIREKT MIT DER EIGENTÜMERIN

Brigitte Majocchi

Mobil: +49 172 5809539

E-Mail: brigittemajocchi@gmx.de

HERAUSRAGENDE LAGE



Die Residenz befindet sich in einer hervorragenden und ruhigen Ortslage ein wenig außerhalb des Ortskernes und doch ist es fußläufig nur 1,1 Km/15 Min. bis zum Seeufer/Strandbad, hier mit eigener Schiffsanlegestelle. Auch die ehemalige Zollstation Scholastika und das Heimatmuseum liegen an der Promenade am Nordufer des Sees.

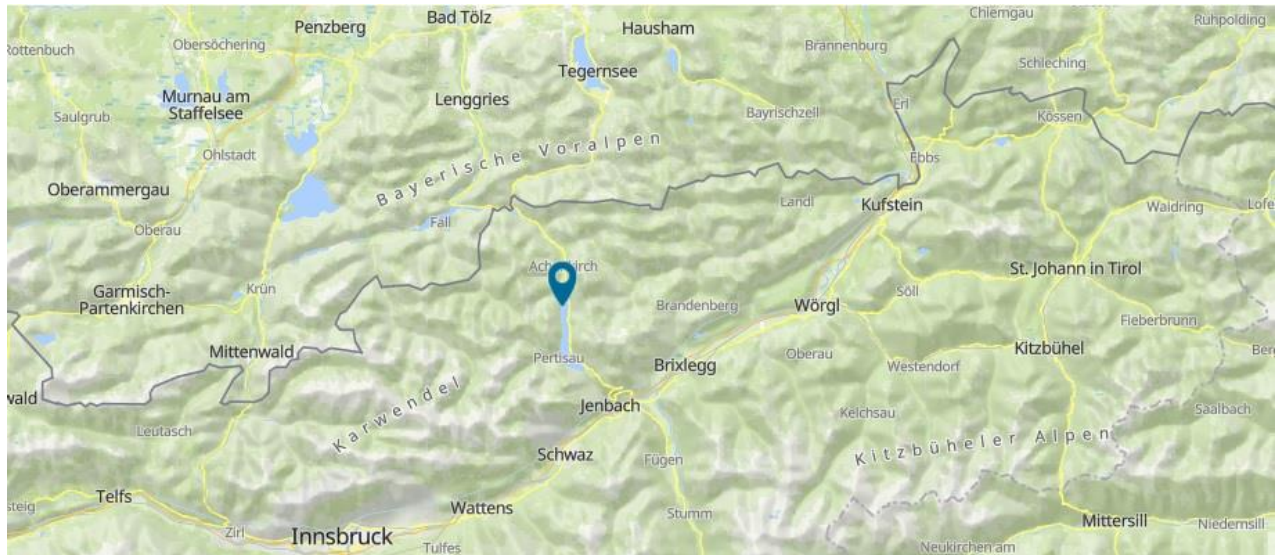
Das 5-Sterne „Post-Hotel“ am Achensee – Sehnsuchtsort Wellness und Gourmet – das berühmte World Luxury Hotel Awards in den Kategorien: "Bestes Luxus Wellnesshotel in Österreich" und "Bestes adults-only Luxus Hotel in Europa". Hier ist das Erlebnis fußläufig erreichbar.

Die Christluml/Hochalmliifte sind fußläufig in 5 Min./550m erreichbar.

Der Achensee liegt auf 380m in Tirol und bildet die Grenze zwischen Karwendelgebirge im Westen und Rofangebirge (auch Brandenberger Alpen genannt) im Osten und wird gerne als Tiroler Meer bezeichnet. Er stellt mit einer Gesamtfläche von 6,8 km den größten See im Bundesland Tirol dar, während er mit seiner glasklaren Wasserqualität (beinahe Trinkwasser!) und einer maximalen Tiefe von 133 m überzeugt.

Kurze Fahrzeiten und gute Erreichbarkeit wichtiger Standorte. Nach München sind es 83 Km, Fahrtzeit ca. 60 Min. Zum Tegernsee sind es 34 Km/30 Min, nach Jenbach kommen sie in 20 Min./19 Km. Fügen im Zillertal 28 Km/25 Min. Die Städte Kufstein und Innsbruck erreichen Sie über die Autobahn E60 in jeweils ca. 45 Min./57 Km. Die Umgebung ist geprägt von touristischen Attraktionen, ideal auch als Alterswohnsitz.

Profitieren Sie von einer sehr gut gewachsenen Infrastruktur, fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten und hervorragenden Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangebot.



REPRÄSENTATIVE ELEGANZ UND FUNKTIONALITÄT

In der großzügig geschnittenen und lichtdurchfluteten Wohnung erhalten Sie die atemberaubenden Aussichten von und auf die Bergwelten des Naturpark Karwendel und des Rofan-Gebirges mit Blick auf die Seekarspitze. Die Residenz erhält durch die Verwendung wertiger Baustoffe ein angenehmes Raumklima. Die hellen und freundlichen Räume sind mit Echtholz- Parkett ausgestattet. Durch große Fenster erhält jeder Raum bzw. die gesamte Wohnung angenehmes Licht zu jeder Tageszeit. Die Bäder überzeugen durch wertige Sanitärausstattungen von Premium-Markenherstellern und ein modernes Fliesenkonzept. Die offene Kochlandschaft lässt den Wohnbereich noch weiträumiger wirken. Sie erhalten ein elegantes, modernes Wohnobjekt in einer Qualität, die auch allerhöchsten Ansprüchen gerecht wird und gleichzeitig die technischen Normen der Energieeinsparverordnung erfüllt. Die Wohnung ist ein eigenständiges Refugium für Ruhesuchende und Sonnenanbeter. Modernes Design mit bodenständigem alpenländischem Stil trifft auf wertige Ausstattung.

GEBÄUDEAUSSTATTUNG

- ✓ Hochwertige, atmungsaktive Massivziegelbauweise nach neuesten energetischen Standards
- ✓ Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- ✓ Kommunale Fernwärme für Heizung und Warmwasser
- ✓ Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- ✓ Energieausweis/Bedarfsausweis: Fernwärme, Energieeffizienzklasse A+, HWW = 28,27 kWh/m²a
- ✓ Barrierefrei
- ✓ Personen-Aufzug
- ✓ überdachter Carport – zusätzlicher Stellplatz (kann gesondert erworben werden)
- ✓ Großes Kellerabteil abschließbar

WOHNUNGS- UND SONDERAUSSTATTUNG

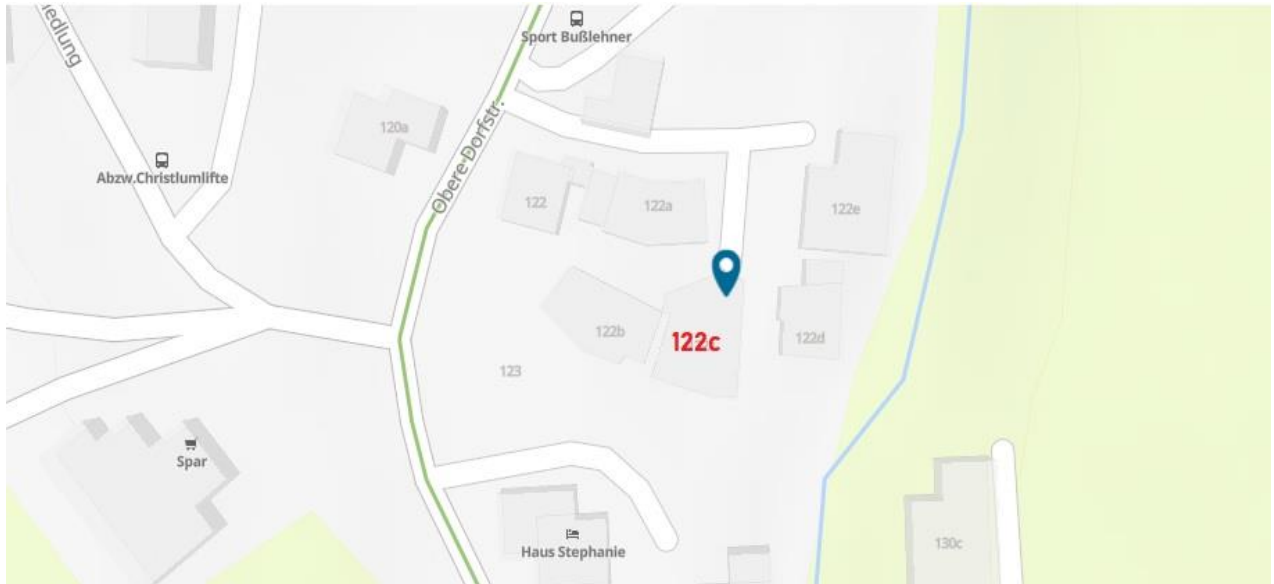
- ✓ Terrasse, Balkone mit Holz-Terrassenbelag, geriffelt natur
- ✓ Hochwertige Elektroinstallationen, Fernsehanschlüsse TV-Satellitenempfangsanlage, System mit individuellem Zugang zu verschiedenen Diensten (SAT, Telekom, Internetanbieter etc.)
- ✓ In allen Räumen Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- ✓ Bad, WC und Wirtschaftsraum mit Fenster
- ✓ Bad mit bodengleicher Dusche
- ✓ Separates WC
- ✓ Wirtschaftsraum mit Spülbecken, Waschmaschinenanschluss und sonstigen Anschlüssen
- ✓ Geschmackvolles, Design-Fliesenkonzept und keramische Bodenfliesen
- ✓ Sanitärausstattung von namhaften Markenherstellern
- ✓ Echtholz-Parkett in allen Wohn-Räumen und Flur
- ✓ Designküche weiß mit allen notwendigen Marken-Einbaugeräten
- ✓ Eigener separater Kaminanschluss mit Kaminofen
- ✓ Sämtliche Fenster sind mit innenliegenden verstellbaren Alu-Jalousien nach Maß ausgestattet

Property Styling!

Der Verkauf erfolgt auf Wunsch und nach Absprache komplett möbliert mit sämtlich vorhandenen Möbeln.

Diverse Accessoires und Ausstattungen sind auf Wunsch und nach Absprache ebenso zu haben.

- Obere Dorfstraße 122c. → Hier kann man sofort einziehen.



AUFTEILUNG

GRÖßE ca. m²

- | | |
|---|--------------------------|
| • Entrée, Flur, Gang | 13,67 |
| • Wirtschafts-/Abstellraum | 2,87 |
| • WC | 1,83 |
| • Bad mit Dusche, WC | 6,21 |
| • Office/Gast/Kind | 11,55 |
| • Schlafzimmer | 21,89 |
| • Wohnen, offene Küche, Essen | 31,14 |
| • Terrasse/Balkon Süd/West 1/2 von 24,99 m ² | 12,50 |
| • Balkon Ost (Schlafzimmer) 1/2 von 9,57 m ² | 4,79 |
| • Abgeschlossenes Kellerabteil Top 3 | (13,79 m ²) |
| • Überdachter Carport | |
| • zusätzlicher nicht überdachter Stellplatz | |

WOHNFLÄCHE GESAMT

106,45

WOHN-/NUTZFLÄCHE NACH DIN 277 UND WoFLV)

123,74

GRUNDRISS TOP 3

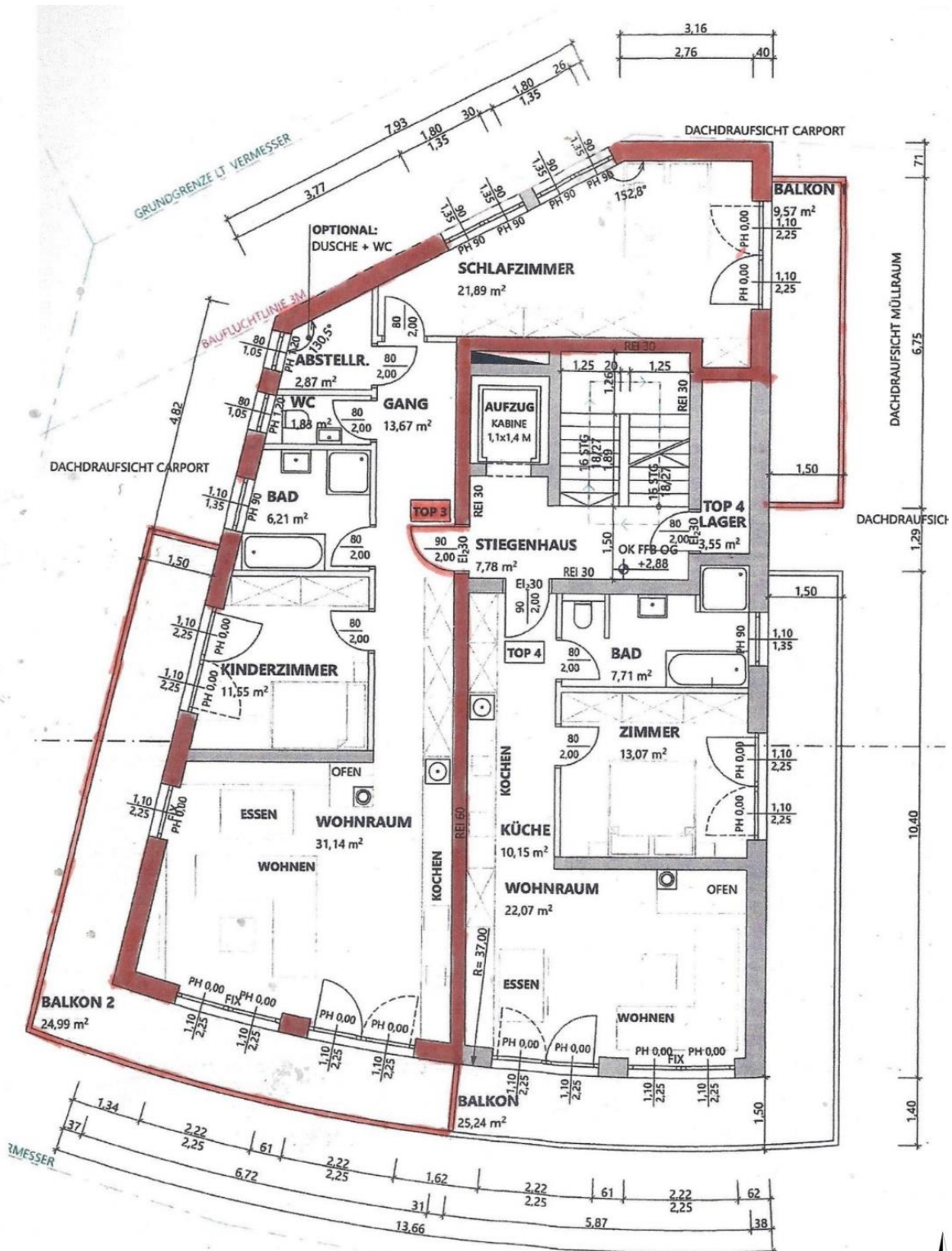


FOTO-STRECKE



Wohnzimmer mit offener Küche, Essplatz sowie Kaminofen



Wohnzimmer mit Blick nach Süden Seekarspitze



Kaminofen



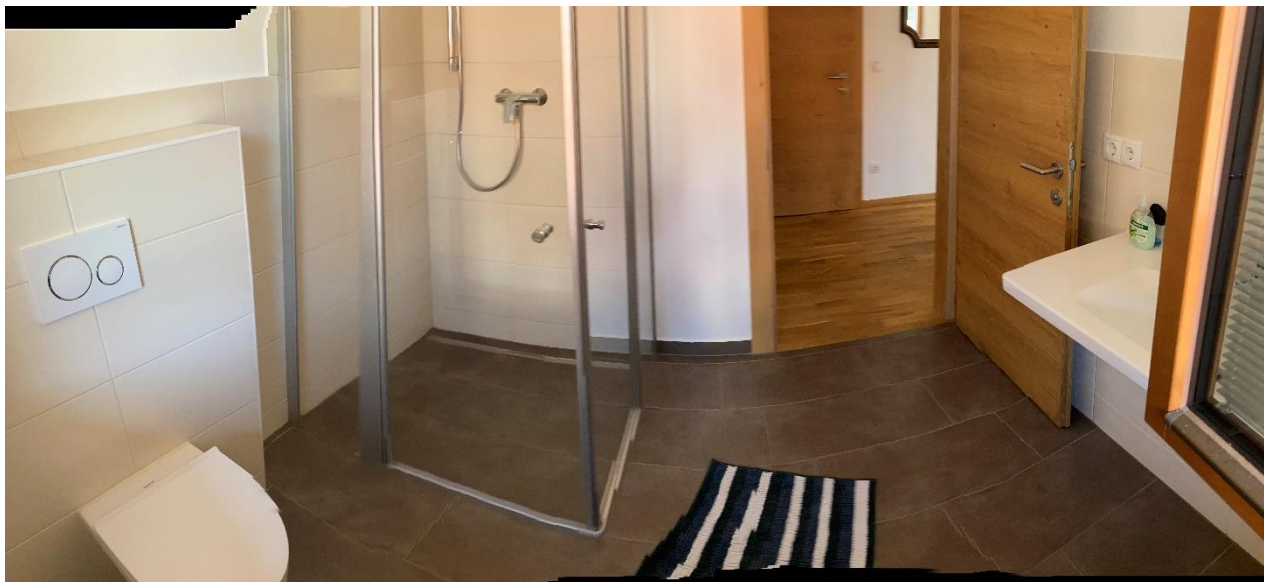
Schlafzimmer Fenster Richtung Nord und Ost – Balkon/Terrasse



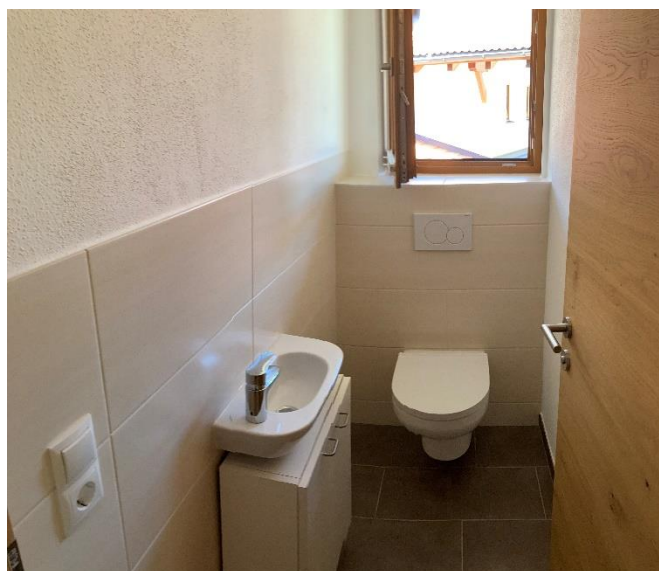
vom Schlafzimmer-Balkon mit Blick nach Süd-Osten



Gäste-/Kinderzimmer oder Office oder Sonstiges – Richtung Westen



Bad, WC, Dusche mit Fenster Richtung West



separates WC mit Fenster Richtung West



Wirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner etc. mit Fenster nach West



Umlaufender Balkon mit Blick nach Westen – Christlunkopf (1.747 m) Christlumlifte



Umlaufender Balkon mit Blick nach Süden auf die Seekarspitze (2.053 m)



Carports nordseitig

NATURPARK KARWENDEL

Am Westufer des Achensees beginnt der Naturpark Karwendel, das größte zusammenhängende Schutzgebiet der Nördlichen Kalkalpen, das sich mit über insgesamt 920 Quadratkilometern bis hinein nach Bayern ausdehnt. Das Gebiet erstreckt sich von 591 bis 2.749 Meter Seehöhe. Seine Fläche setzt sich aus Schutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und Ruhegebieten nach dem Tiroler Naturschutzgesetz zusammen. Die ersten Bestimmungen zum Schutz dieser in Europa einzigartigen alpinen Urlandschaft wurden bereits 1928 erlassen. 1995 wurde der Naturpark Karwendel als Natura 2000 Gebiet der Europäischen Kommission gemeldet. Das Ziel dieses Schutzgebietssystems ist die Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, wobei gleichzeitig die wirtschaftlichen, kulturellen und regionalen Anforderungen berücksichtigt werden.

Wanderer können hier stundenlang mit Gams und Steinbock durch unberührte Täler streifen, Murmeltiere, Hirsche und Hasen beobachten, während Greifvögel wie Bussarde durch die Lüfte segeln.

Im Naturpark Karwendel haben Wanderer Gelegenheit, jenseits ausgetretener Pfade die Einsamkeit der Bergwelt auf sich wirken zu lassen – und dennoch die angenehme Infrastruktur zu genießen, die bewirtschaftete Almen und Hütten zu bieten haben.

SOMMER IN ACHENKIRCH

Es ist die spektakuläre Naturwelt, die die Region rund um den Achensee so besonders macht. Als größter See Tirols ist der Achensee auch Refugium vieler Segler, Surfer und Kite-Surfer. Sie treffen im Sommer mit badehungrigen Sonnenanbetern zusammen, die in den Strandbädern der Region nicht nur den atemberaubenden Ausblick, sondern auch das klare Wasser des Achensees genießen.

Der See ist umgeben von zwei Gebirgszügen: Auf der einen Seite steigt das Karwendelgebirge mit seinen schroffen Felsgipfeln empor und auf der anderen Seite grüßen Gämsen und Steinadler von den Gipfeln des Rofan herab. Dieses Kleinod besticht mit sanften Almwiesen wie auch steil abfallenden Felswänden. Damit ist der Achensee perfekter Ausgangspunkt für Wanderungen, Mountainbike-Touren oder Klettererlebnisse.

Mehr als 500 Kilometer an markierten Wanderwegen, 250 Kilometer Radrouten und 183 Kilometer ausgeschilderte Laufstrecken stehen Ihnen am Achensee zur Verfügung. Komplettiert wird das Outdoor-Angebot mit mehreren Klettersteigen oder auch E-Bikes, die in allen Orten ausgeliehen und aufgeladen werden können. Zusätzlich gibt es in der Region auch einige Möglichkeiten, um Tennis zu spielen oder auf dem Rücken der Pferde das Glück beim Reiten oder bei einer Pferdekutschenfahrt zu finden. Außerdem ist der Achensee Heimat vieler Tiroler und auch internationaler Golfer. Mit den zwei bestens präparierten Golfplätzen und einigen internationalen Events hat sich die Region längst einen Namen in der Golfzene gemacht. Die Region ist damit ein einzigartiges Refugium für jene, die sich aktiv vom Alltagsstress erholen wollen



Uendliche Wanderwege



Seeufer von Achenkirch mit Strandbad

WINTER IN ACHENKIRCH

Am Achensee gibt's ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot für Alle. Vom Skikurs über Snowtubing, rasanten Naturrodelbahnen, Pferdeschlittenfahrten bis hin zur Genuss-Tour auf Langlaufskiern bietet Tirols Sport- und Vitalpark alles für einen perfekten Winterurlaub und täglichen Genuss für Einheimische und solche die es werden wollen.

Rasant-sportlich und gemütliche Rodelausflüge, Rutschpartien auf überdimensional großen Gummireifen, genannt Snowtubing oder wer möchte einen Sprung auf den Bagjump, ein überdimensional großes Luftkissen, wagen? mit den Brettern beim Snowkiten durch die Lüfte schwingen, zusammen auf dem Eislaufplatz dahingleiten – das hat auch anno dazumal schon Spaß gemacht. Unbestrittene Attraktion für Wagemutige ist der Skyglider „AIRROFAN“. Kuschelige Pferdeschlittenfahrten zum wohligen warmen Hüttenziel.

Hochalmlifte Christlum

Das Skigebiet liegt zwischen 950 und 1.800 Meter Seehöhe und ist eines der schneesichersten Wintersportgebiete Österreichs. Die Hochalmlifte Christlum bieten 27 Pistenkilometer. Moderne Beschneiungsanlagen garantieren Schneesicherheit von Dezember bis April. Das Skigebiet bietet zudem kostenlose Parkmöglichkeiten direkt am Lift. Von der angebotenen Immobilie sind die Lifte fußläufig erreichbar. Von weiten Carvingabfahrten bis zu griffigen Buckelpisten und dem Kinderland, hier findet man ideale Voraussetzung für ein persönliches Skivergnügen.



Alpin



Langlauf