

MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG



Exklusives Chalet Rohbau in Aurach

Grundstück Kochauweg 19b / 6371 Aurach

MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT

UID: ATU 54952305 / FIRMENGERICHT: BEZIRKSGERICHT HALL I.T. / IBAN: AT33 1200 0850 2324 4000 / BIC: BKAUATWWXXX

ELEGANZ TRIFFT AUF ERHOLUNG

Ein einzigartiges Chalet, das durch einen dreiseitigen Bergblick und eine herausragende Ausstattung auf hohem Qualitätsniveau, sowie einem eleganten Einrichtungsstil glänzen kann.

Ein wahrer Kraftplatz entsteht hierbei durch den Gesundheitsfaktor und den Wohlfühleffekt, die in allen Räumen der vier Geschosse wiederzufinden sind. Exklusivität und Privatsphäre werden durch den nicht einsehbaren Wohnbereich und die Terrassen, als auch durch den unverbaubaren Blick auf die umliegende Bergwelt sichergestellt.

The Mountain Retreat ist eine Immobilie, die Wünsche nach Annehmlichkeit, nach Luxus und nach Erholung kombiniert.



IST-ZUSTAND



BEISPIELBILD

HIGHLIGHTS

Ober- und Erdgeschoss

Das Obergeschoss bildet das Herzstück der Immobilie – ein offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit hochwertiger Küche, zentralem Eichentisch und gemütlicher Wohnlandschaft mit Panoramablick und handgefertigtem Kamin. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ganzjährig und bietet mit Grillkamin, Esstisch und Lounge-Bereich den idealen Ort für gesellige Abende oder entspannte Auszeiten.



HIGHLIGHTS

Unter- und Tiefgeschoss

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der großzügige Entertainmentbereich im Untergeschoss mit privater Wellnessoase: elf Meter langer Pool mit Whirlpool, Dampf- und Infrarotsauna sowie ein geschützter Außenbereich zum Entspannen. Ein Heimkino sorgt für Unterhaltung. Zwei flexibel nutzbare Räume bieten Platz für zusätzliche Schlafzimmer, ein Master Suite, Homeoffice oder Fitnessraum – ganz nach Bedarf.



MASTER BADEZIMMER

Im Erdgeschoss befindet sich das Master Schlafzimmer mit einem Wasserdampfkamin, einem luxuriösen Master Badezimmer und einem ansprechenden Ankleidezimmer. Zwei weitere Schlafzimmer mit angrenzenden Badezimmern vervollständigen das Geschoss. Ein Garten ergänzt die Außenbereiche als Erholungsflächen und ermöglicht bei Wunsch die Realisierung eines Outdoorpools.



IST-ZUSTAND



BEISPIELBILD

WEINBAR

Im Tiefgeschoss befindet sich die Garage mit integriertem Eingangs- und Empfangsbereich. Die Immobilie ist durch zwei Eingänge zugänglich, den Eingangsbereich des Erdgeschosses auf Höhe des Gartens, sowie durch die Garage im Tiefgeschoss. Neben der Garage befindet sich eine idyllische Weinbar, die ein gemütliches Zusammensein ermöglicht. Ein barrierefreier Aufzug und die Treppe verbinden die vier Geschosse miteinander.

HIER GEHTS ZUM VIDEO:

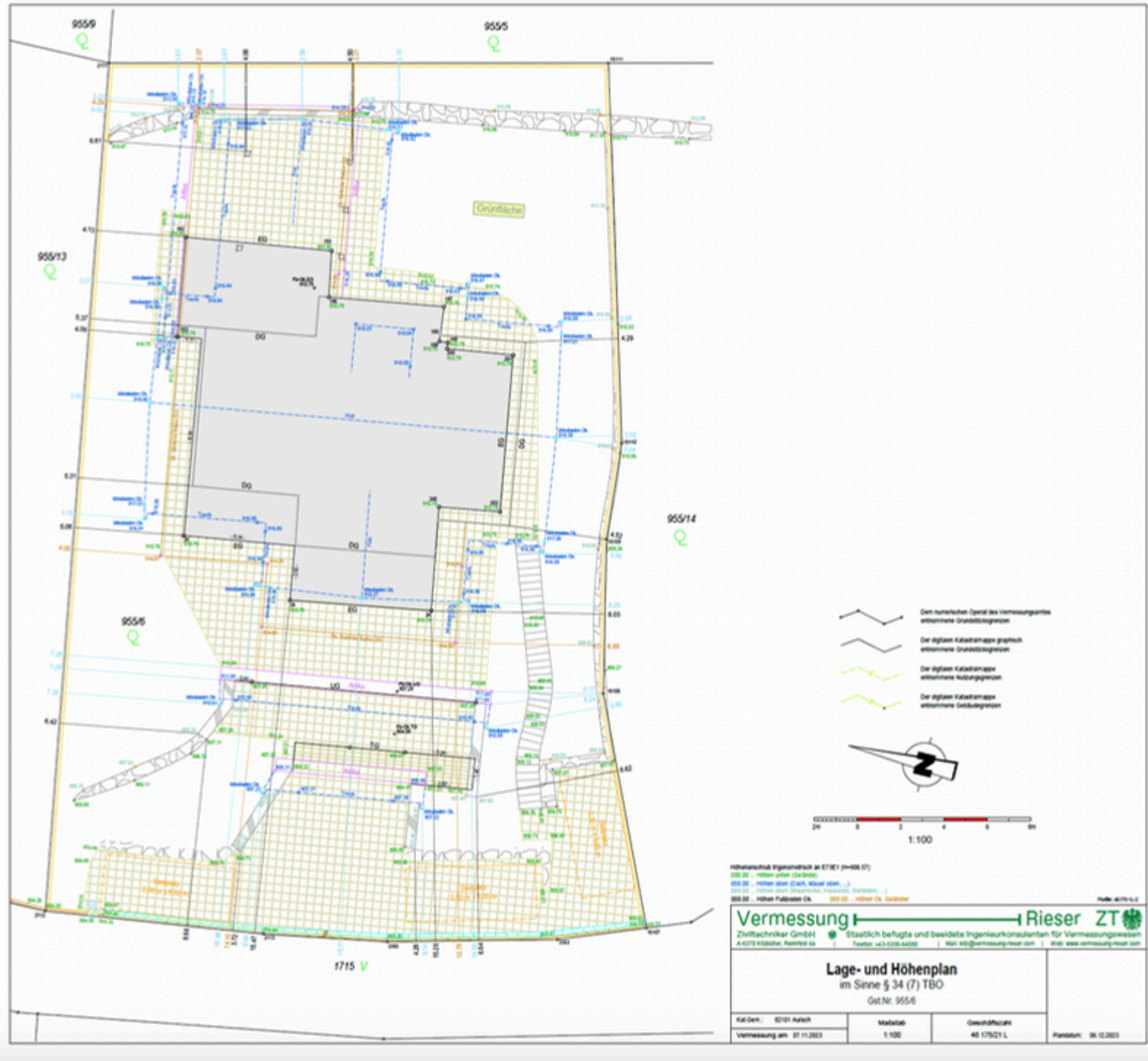
Virtuelle Hausbesichtigung?
Jetzt ganz bequem von zuhause aus einen ersten
Eindruck gewinnen.



DIE LAGE

Die Kochau in Aurach bei Kitzbühel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region und bietet Ganztagssonne sowie ein hohes Maß an Exklusivität und Ruhe. Besonders beliebt ist sie bei Prominenten und Wirtschaftsgrößen. Aurach liegt rund fünf Kilometer südlich von Kitzbühel im Herzen der Kitzbüheler Alpen. Die Umgebung bietet ganzjährig vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Skigebieten und Wanderwegen bis zu Golfplätzen und Seen. Wildpark Aurach und Golfplatz Eichenheim befinden sich direkt vor Ort.

LAGEPLAN





DIE UMGEBUNG

Aurach bei Kitzbühel liegt malerisch zwischen Bergen und Tal und bietet sowohl Sommer- als auch Winteraktivitäten direkt vor Ort und in der nahen Umgebung.



DIE GEMEINDE AURACH IN TIROL

AURACH BEI KITZBÜHEL LIEGT AUF 850 M SEEHÖHE UND HAT RUND 1.100 EINWOHNER. DIE RUHIGE, FAMILIENFREUNDLICHE GEMEINDE PUNKTET MIT HOHER LEBENSQUALITÄT, NÄHE ZUR SKIREGION KITZBÜHEL UND DIREKTEM ZUGANG ZUR NATUR. TROTZ LÄNDLICHEM CHARME WÄCHST DER ORT DURCH NEUBAUTEN UND ZWEITWOHNSITZE. GUTE ANBINDUNG, ALPINE FREIZEITMÖGLICHKEITEN UND DAS GESUNDE KLIMA MIT WARMEN SOMMERN UND SCHNEEREICHEN WINTERN RUNDEN DAS BILD AB.

SOMMER

Die Region rund um Aurach bei Kitzbühel bietet ein vielfältiges Freizeitangebot für jede Jahreszeit. Wanderer und Bergsteiger finden hier sowohl gemütliche Routen im Auracher Gebiet als auch anspruchsvollere Touren, etwa zum Kitzbüheler Horn oder zur Hohen Salve. Mountainbiker und E-Biker profitieren von gut ausgebauten Strecken, Verleihstationen und geführten Touren. Für Abenteuerlustige stehen Mountain-Carts und Klettergärten in der Nähe bereit. An warmen Tagen laden Badeseen und Freibäder zum Schwimmen ein. Golfer haben die Wahl zwischen mehreren Plätzen in der Umgebung, darunter der renommierte Golfplatz Eichenheim und der Golfplatz Kitzbühel-Schwarzsee-Reith. Weitere Sportmöglichkeiten wie Tennis, Reiten, Paragleiten, Drachenfliegen oder Hubschrauberflüge ergänzen das Angebot. Auch Wassersportarten wie Rafting, Kajakfahren oder Stand-up-Paddling sind in den umliegenden Gewässern möglich. Familien erwarten zahlreiche Aktivitäten wie Waldspielplätze, Kinderprogramme, Märkte oder Besuche auf Bauernhöfen.



© KITZÜHEL TOURISMUS BZW. © KITZÜHEL TOURISMUS | MICHAEL WERLBERGER

WINTER

Auch im Winter bietet die Region Aurach bei Kitzbühel ein breites Spektrum an Aktivitäten. Skifahrer und Snowboarder erreichen in kurzer Zeit renommierte Skigebiete wie Kitzbühel, Pass Thurn, Saalbach-Hinterglemm sowie die Pisten rund um Fieberbrunn und Hollersbach – inklusive Skischulen für Anfänger. Langläufer und Schneeschuhwanderer finden bestens präparierte Loipen und geführte Touren durch die winterliche Landschaft. Gemütliche Winterwanderwege führen durch verschneite Wälder und Almgebiete. Rodelbahnen und Eislaufplätze in der Umgebung sorgen für zusätzlichen Winterspaß. Wer Entspannung sucht, kann die Wellnessbereiche der umliegenden Hotels oder Thermen nutzen – viele bieten umfassende Spa-Angebote. Kulinarisch verwöhnen gemütliche Hütten, Gasthäuser mit regionaler Küche sowie Après-Ski-Lokale in den nahegelegenen Orten. Abgerundet wird das Wintererlebnis durch zahlreiche Veranstaltungen wie Wintersport-Events, Weihnachtsmärkte und kulturelle Highlights in der Region rund um Kitzbühel.



© KITZÜHEL TOURISMUS BZW. © KITZÜHEL TOURISMUS | MICHAEL WERLBERGER

OBJEKTDATEN

Objektart: Chalet

Grundstück: 1.002 m²

Wohnfläche: ca. 655 m² (davon ca. 165 m² Balkone mit überdachten Freisitzen und ca. 154 m² Terrassenfläche)

Energierausweis: HWBRef,RK 40 kWh/m²a, Energieeffizienzklasse B

Parkplätze: Fünf indoor + zwei bis vier outdoor Parkplätze

Ausstattung: Zeitloser, alpin-chicer Einrichtungsstil, vollmöbliert

****:** Hauptwohnsitz Widmung

Kaufpreis: Auf Anfrage

Das Chalet befindet sich derzeit im Rohbau.

Folgende Beschreibung sowie Bilder im Exposé beziehen sich auf die fertiggestellte Ausführung.

Es besteht die Möglichkeit das Gebäude im jetzigen Zustand oder auch im fertiggestellten Zustand zu erwerben.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen und Daten haftet die Bachler Immobilien GmbH.



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT

UID: ATU 54952305 / FIRMENGERICHT: BEZIRKSGERICHT HALL I.T. / IBAN: AT33 1200 0850 2324 4000 / BIC: BKAUATWWXXX

ENERGIEAUSWEIS

Planungsbüro Wieser GmbH
Ing. Christian Nothdurfter
Salzburgerstraße 22b/G7
6380 St. Johann in Tirol
05352/62970
nothdurfter@hls-wieser.at



PLANUNGSBÜRO
WIESER

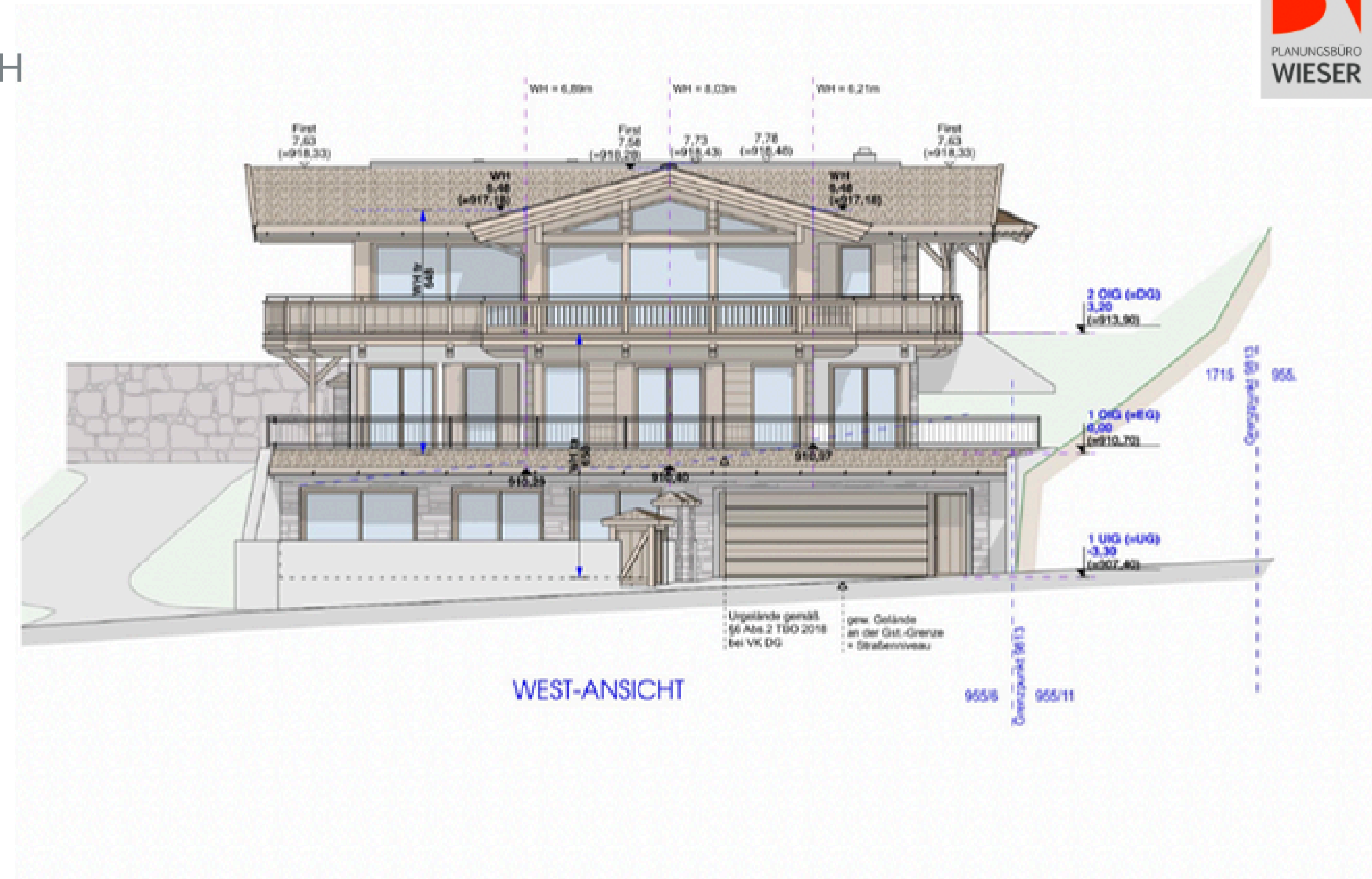
PLANUNGSBÜRO WIESER GmbH
Ingenieurbüro (Beratende Ingenieure)

Salzburgerstraße 22b/Top G7
6380 St. Johann in Tirol

Tel 05352/6 29 70
office@hls-wieser.at



HEIZUNG LÜFTUNG SANITÄRE KÄLTEANLAGEN



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



PLANUNGSBÜRO
WIESER

PLANUNGSBÜRO WIESER GmbH
Ingenieurbüro (beratende Ingenieure)

Selbingerstraße 22b/Top G7
6380 St. Johann in Tirol
Tel 0535236 29 70
office@hw-wieser.at



HEIZUNG, KLIMATUNG, SANITÄR, KALTWASSERLAGERUNG

BEZEICHNUNG	Bachler Immobilien GmbH (Kochauweg 19 H2)	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kochauweg 19	Katastralgemeinde	Aurach
PLZ/Ort	6370 Kitzbühel	KG-Nr.	82101
Grundstücksnr.	955/6	Seehöhe	910 m

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

T EL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++		A++	A++	A+
A+				
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO₂eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	847,4 m²	Heiztage	250 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	677,9 m²	Heizgradtage	4 886 Kd	Solarthermie	- m
Brutto-Volumen (V _B)	3 006,6 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 560,0 m²	Norm-Außentemperatur	-14,1 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,93 m	mittlerer U-Wert	0,22 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	17,02	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
	Ergebnisse			Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	28,2 kWh/m²a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 40,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	28,2 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	25,7 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,63	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK} =$	33 705 kWh/a	$HWB_{Ref,SK} =$	39,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK} =$	33 705 kWh/a	$HWB_{SK} =$	39,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	$Q_{tw} =$	6 496 kWh/a	$WWWB =$	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK} =$	12 056 kWh/a	$HEB_{SK} =$	14,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW} =$	0,86
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH} =$	0,19
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H} =$	0,30
Haushaltsstrombedarf	$Q_{HHSB} =$	11 771 kWh/a	$HHSB =$	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK} =$	23 827 kWh/a	$EEB_{SK} =$	28,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK} =$	38 592 kWh/a	$PEB_{SK} =$	45,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK} =$	24 149 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK} =$	28,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK} =$	14 442 kWh/a	$PEB_{ern.,SK} =$	17,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK} =$	5 374 kg/a	$CO_{2eq,SK} =$	6,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK} =$	0,57
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK} =$	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK} =$	- kWh/m²a

ERSTELLT

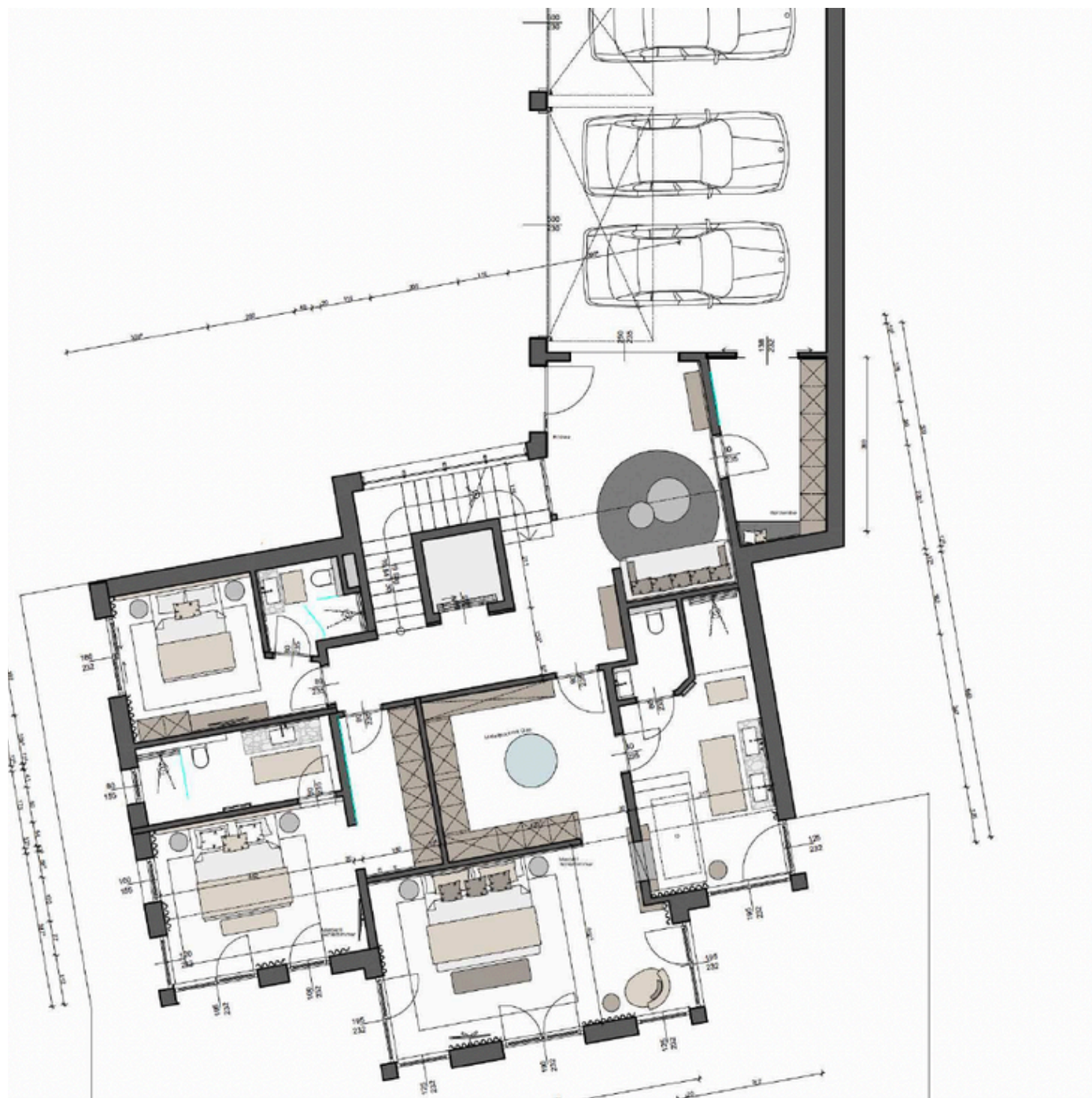
GWR-Zahl		ErstellerIn	Planungsbüro Wieser GmbH
Ausstellungsdatum	15.11.2021		Salzburgerstraße 22b/G7, 6380 St. Johann in Tirol
Gültigkeitsdatum	14.11.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl			

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

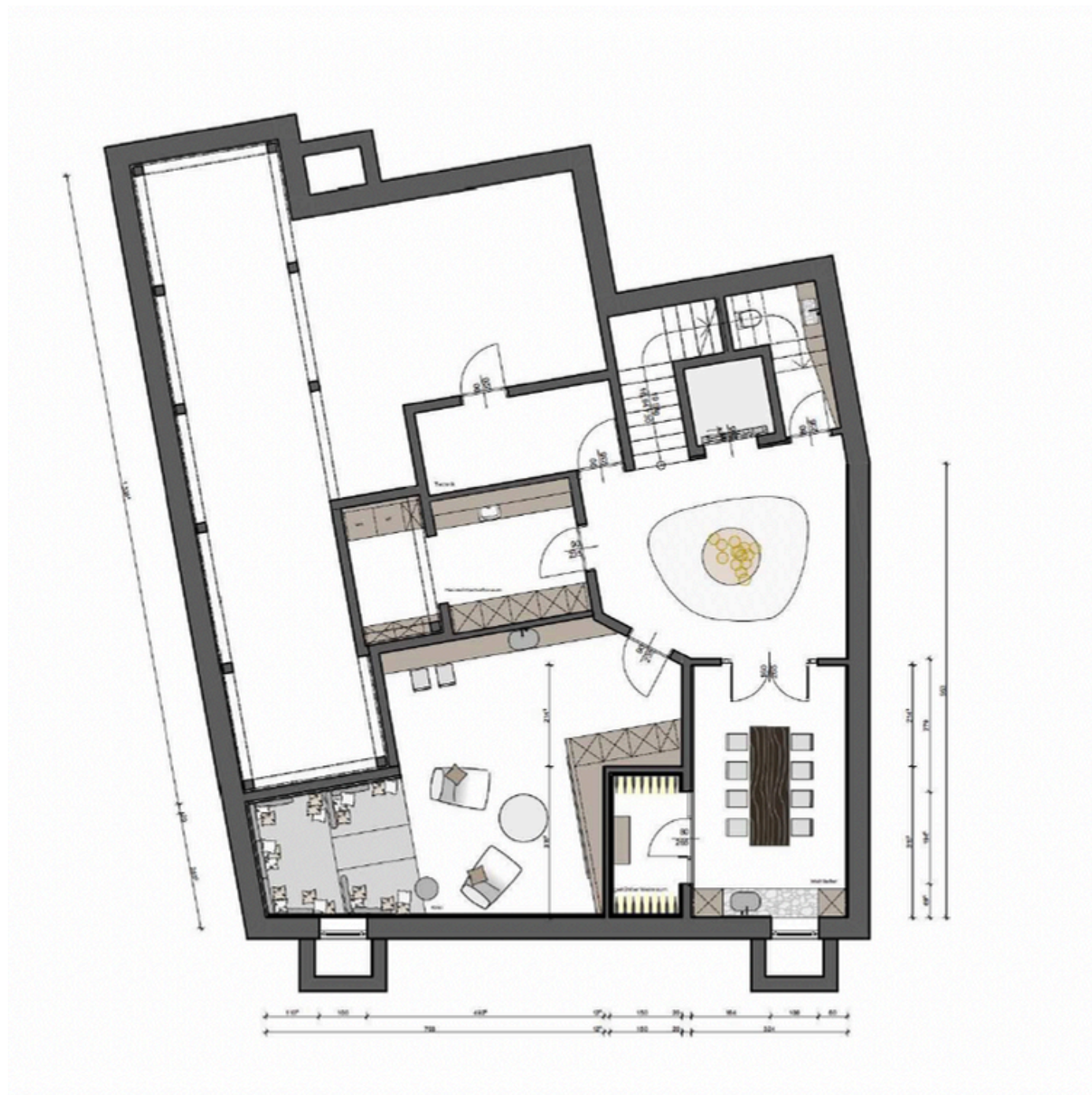


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS

TIEFGESCHOSS









BEISPIELBILD





BEISPIELBILD





BEISPIELBILD





BEISPIELBILD



BEISPIELBILD



BEISPIELBILD





BEISPIELBILD



BEISPIELBILD





BEISPIELBILD





BEISPIELBILD



BEISPIELBILD



BEISPIELBILD



BEISPIELBILD



BEISPIELBILD



BEISPIELBILD