

ENGEL & VÖLKERS



5743 KRIMML

'Auf der Duxeralm' – Modernes alpines Wohnen  
mit seltener Zweitwohnsitzwidmung



Energiedaten: HWB: 26 / fGEE: 0,61  
Baujahr/Fertigstellung: Herbst 2027  
Heizung: Erdwärme - Bodenheizung, Photovoltaik  
Einheiten: 6 hochwertige Wohnungen/Chalets  
Widmung: Zweitwohnsitzgebiet  
Alle Angaben vorbehaltlich der behördlichen Parifizierung

**je 4**

SCHLAFZIMMER

**je 4**

BADEZIMMER

**ab ca. 254 m<sup>2</sup>**

WOHN-/ NUTZFLÄCHE

**ab ca. 74 m<sup>2</sup>**

BALKON / TERRASSE

**je 3.000.000 €**

KAUFPREIS

**D-047TLG**

E&V ID NUMMER

**Voll möbliert**

INNENAUSSTATTUNG

# HIGHLIGHTS

- **Seltene Zweitwohnsitzwidmung** – freie Nutzung ohne Vermietungspflicht
- **Schneesichere Höhenlage** auf 1.700 m mit direktem Zugang in die Zillertal Arena
- **Moderne alpine Architektur** mit veredelter Lärchenfassade
- **Private Wellnessbereiche** mit Sauna & Ruhezone in jeder Einheit
- Großzügige **Living-Etage mit Panoramaverglasung**
- Natürliche Materialien: Holz, Stein, Sichtbeton, Design-Parkett
- **3 Tiefgaragenplätze** je Haus, Winterkomfort durch beheizte Außenflächen
- **Energieeffiziente Technik:** Wärmepumpe, Photovoltaik, Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Perfekt für Familien, Freunde & Eigentümer mit hohem Anspruch an Privatsphäre



Auf rund 1.700 Metern Seehöhe entstehen mit den 'Auf der Duxeralm' Chalets sechs außergewöhnliche Refugien in einer der begehrtesten Höhenlagen der österreichischen Alpen. Das Projekt vereint moderne Chalet-Architektur mit natürlichen Materialien, klaren Linien und einem durchdachten Raumkonzept – geschaffen für Menschen, die alpine Exklusivität, Ruhe und Freiheit auf höchstem Niveau suchen.

Die großzügigen Wohn- und Essbereiche im Obergeschoss öffnen sich über bodentiefe Panoramaverglasungen zur umliegenden Bergwelt und schaffen ein lichtdurchflutetes Raumgefühl mit beeindruckenden Ausblicken. Mehrere Schlafzimmer mit en-suite Bädern und privaten Außenbereichen bieten maximale Privatsphäre für Familie und Gäste. Die klare Trennung von Gemeinschafts- und Rückzugszonen unterstreicht den Boutique-Chalet-Charakter jeder Einheit.

Ein besonderes Highlight ist der private Wellnessbereich in jedem Chalet. Sauna, Ruhezone und Lichthof sowie der direkte Zugang zu Terrasse oder Außenbereich ermöglichen ganzjährig Entspannung auf höchstem Niveau – ergänzt durch Anschlüsse für Fitnessgeräte, TV und eine stimmungsvolle, dimmbare Beleuchtung.

Architektonisch überzeugen die Chalets durch eine moderne Formsprache mit hochwertiger Lärchenfassade („ennobled“), großzügigen Terrassen auf mehreren Ebenen sowie eleganten Schwarzstahl- und Glasgeländern. Im Innenraum sorgen Parkettböden, großformatige Premium-Fliesen, Sichtbeton- und Holzverkleidungen sowie wandbündige Holztüren für eine zeitlose, alpine Eleganz. Designbäder mit Glasduschen und hochwertigen Armaturen runden das hochwertige Ausstattungskonzept ab.

Auch technisch erfüllen die 'Auf der Duxeralm' Chalets höchste Ansprüche: Jede Einheit verfügt über eine eigene Sole-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen, Photovoltaikanlage sowie hochwertige Holz-Alu-Fenster. Beheizte Außenflächen, mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung im Wellnessbereich und eine zukunftssichere Elektroausstattung mit Vorbereitung für Beschattung, sorgen für maximalen Komfort und Nachhaltigkeit.

## Objektbeschreibung



In herausragender Lage von Hochkrimml, unmittelbar bei der Talstation Duxer X-Press und den umliegenden Einkaufsmöglichkeiten gelegen. Die Chalets sind im Winter direkt mit den Skiern erreichbar (Ski-In) und verbinden alpinen Lebensstil, Komfort und maximale Nähe zum Skigebiet auf höchstem Niveau.

## Einheitenübersicht | Chalet-Wohnungen

Einheit	Wohn-/Nutzfläche	Terrassenfläche	Schlafzimmer	Badezimmer	Wellness & Fitness	Garage
Haus 1	ca. 253,84 m <sup>2</sup>	ca. 73,86 m <sup>2</sup>	4	4	je Einheit	3 TG
Haus 2	ca. 258,06 m <sup>2</sup>	ca. 76,24 m <sup>2</sup>	4	4	je Einheit	3 TG
Haus 3	ca. 258,06 m <sup>2</sup>	ca. 76,30 m <sup>2</sup>	4	4	je Einheit	3 TG
Haus 4	ca. 258,06 m <sup>2</sup>	ca. 76,30 m <sup>2</sup>	4	4	je Einheit	3 TG
Haus 5	ca. 258,06 m <sup>2</sup>	ca. 76,30 m <sup>2</sup>	4	4	je Einheit	3 TG
Haus 6	ca. 258,06 m <sup>2</sup>	ca. 76,30 m <sup>2</sup>	4	4	je Einheit	3 TG

Alle Angaben vorbehaltlich der behördlichen Parifizierung











## Lagebeschreibung

Eingebettet in den Nationalpark Hohe Tauern bietet Krimml eine harmonische Kombination aus alpiner Landschaft und ländlicher Ruhe. Die Umgebung ist geprägt von saftigen Wiesen, dichten Wäldern und herrlichen Berggipfeln, die zu jeder Jahreszeit eine atemberaubende Aussicht bieten.

Krimml zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft und reiche kulturelle Traditionen aus. Trotz der ruhigen Lage sind die nächstgelegenen größeren Orte wie Zell am See

oder Mittersill gut mit dem Auto erreichbar und bieten eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhäusern und kulturellen Angeboten. Auch in Krimml selbst gibt es kleine Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Größere Städte wie Salzburg (ca. 146 km), Innsbruck (ca. 101 km) und München (ca. 172 km) sind mit dem Auto gut erreichbar. Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Salzburg. (ca. 201 km)





## Zillertal Arena

Hochkrimml liegt direkt an der Zillertal Arena, eines der größten und schneesichersten Skigebiete in Österreich mit über 140 bestens präparierten Pistenkilometern.

Die nahegelegene Duxeralm ermöglicht einen komfortablen Einstieg ins Skigebiet – vielfach sogar ski-in/ski-out – und ist besonders bei Familien und Genussskifahrern beliebt.

Moderne Liftanlagen, abwechslungsreiche Abfahrten sowie zahlreiche urige Hütten und Bergrestaurants sorgen für ein alpines Erlebnis auf höchstem Niveau.

Im Sommer begeistert die Region mit weitläufigen Wander- und Mountainbikewegen sowie einer beeindruckenden Berglandschaft, die den ganzjährigen Freizeitwert der Immobilie unterstreicht.



# Grundrisse Haus 1



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Grundrisse Haus 2



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Grundrisse Haus 3



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Grundrisse Haus 4

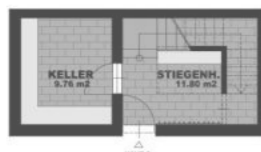


Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Grundrisse Haus 5

## HAUS 5

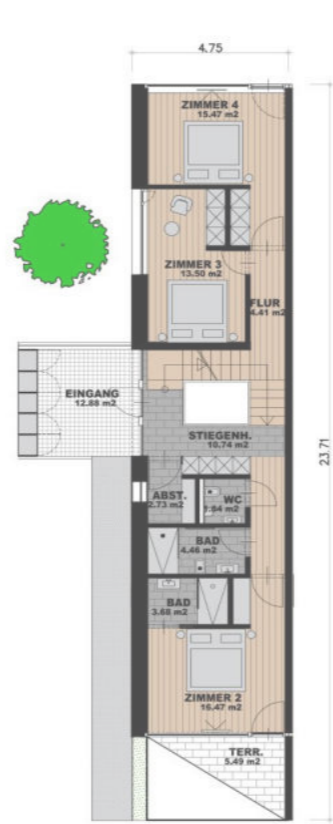
### 2. UNTERGESCHOSS/ TIEFGARAGE



### 1. UNTERGESCHOSS



### ERDGESCHOSS



### DACHGESCHOSS

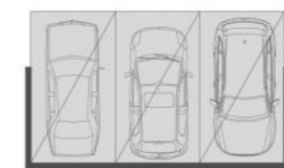
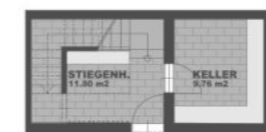


Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Grundrisse Haus 6

## HAUS 6

### 2. UNTERGESCHOSS/ TIEFGARAGE



### 1. UNTERGESCHOSS



### ERDGESCHOSS



### DACHGESCHOSS



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung bleiben vorbehalten.

2. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet, wenn der Dritte, an den die Maklerinformation weitergegeben wird, das Geschäft abschließt.

3. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

4. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf u. a.), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.

5. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich spätestens innerhalb von fünf Tagen mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge an uns zu zahlen.

6. Es gilt österreichisches Recht. Für Verbraucher, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt in einem anderen Land haben, bleibt die Anwendung zwingender Rechtsvorschriften dieses Landes von der in Satz 1 getroffenen Rechtswahl unberührt.

7. Erfüllungsort sowie ausschließlicher Gerichtsstand für alle Auseinandersetzungen aus und im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis ist Innsbruck, Österreich, soweit der Vertragspartner kein Verbraucher ist.

# Nebenkosten des Erwerbs

1. Grunderwerbsteuer  
Die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich bei jedem Immobilienkauf an das Finanzamt zu entrichten; sie beträgt 3,5% bei Rechtsgeschäften unter Fremden oder 2% bei Rechtsgeschäften im Familienkreis. Bei jeder Veräußerung einer Immobilie kann das Eigentumsrecht des Erwerbers im Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuch nachgewiesen wurde, dass die Grunderwerbsteuer gezahlt ist. Nach Überweisung der Grunderwerbsteuer stellt das Finanzamt die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung aus und stellt diese dem Urkunden Errichter zur Vorlage beim Grundbuchsgericht zu.

2. Grundbucheintragung  
Die Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung (Eintragung) des Eigentumsrechtes eines Immobilienkäufers beträgt 1,1% vom Kaufpreis und wird dem Käufer vom Grundbuchsgericht vorgeschrieben.

3. Kosten der Vertragserrichtung  
Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung von Kaufverträgen sind ebenso wie die Kosten für die Errichtung von Mietverträgen mit dem Vertragserrichter (Notar oder Rechtsanwalt) im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters direkt zu vereinbaren.

4. Provision  
Bei Kauf, Verkauf oder Tausch 3% vom Verkaufspreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer i.H. von (derzeit) 20% bei Schlössern, Klöstern und Burgen 6% vom Verkaufspreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer i.H. von (derzeit) 20% bei Vermietungen: vom Vermieter maximal 3 Bruttomonatsmieten vom Mieter, abhängig von der Vertragsdauer, 1 bis 2 Bruttomonatsmieten jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer i.H. von (derzeit) 20%

5. Erklärung zum Datenschutz  
Ich (Wir) bestätige(n) die Kenntnisnahme des Informationsblattes zur Datenschutzerklärung, in welchem alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu meinen (unseren) Rechten angeführt sind, und welches unter [www.engelvoelkers.com/tirol](http://www.engelvoelkers.com/tirol) jederzeit für mich (uns) eingesehen werden kann / mir (uns) ausgehändigt bzw. zugesendet werden kann.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

# Widerrufsbelehrung

Für den Fall des im Fernabsatz gem.§ 11 FAGG bzw. außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten des Maklers abgeschlossenen Rechtsgeschäftes  
Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Engel&Völkers Kitzbühel GmbH, Jochberger Str. 18, 6370 Kitzbühel, Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH, [tirol@engelvoelkers.com](mailto:tirol@engelvoelkers.com), mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Folgen des Widerrufs wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ende Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular  
(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklerdienstleistungsvertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)  
An: Engel & Völkers Kitzbühel GmbH, Jochberger Str. 18, 6370 Kitzbühel, Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH, [tirol@engelvoelkers.com](mailto:tirol@engelvoelkers.com)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir \_\_\_\_\_ den von mir/uns \_\_\_\_\_ abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am:

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

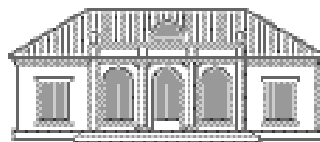
\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des/der Verbraucher(s):

# Courtage

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zur Verfügung. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren (z.B.: Notarkosten, Grunderwerbsteuer, etc. trägt der Erwerber. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung löst Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Engel&Völkers Kitzbühel GmbH. Die Courtage in Höhe von 3% auf den Gesamtkaufpreis zzgl. gesetzl. MwSt. ist bei Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an Engel & Völkers Kitzbühel GmbH zu zahlen.

OBJEKTOTOS: Visualisierungen  
IMAGEOTOS: Fotocredit ©ZillertalArena



**ENGEL & VÖLKERS ALPENREGION TIROL & ZELL AM SEE**

+43 (0)6542 47470 | [Tirol@engelvoelkers.com](mailto:Tirol@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/Tirol](https://engelvoelkers.com/Tirol)

Engel & Völkers Kitzbüchel GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH | Seegasse 9 | 5700 Zell am See | Immobilienmakler