

# CHALET No.243a



2023



THE HEROLD HOMES  
REAL ESTATE DEVELOPMENT

MOUNTAIN RETREAT

Brixental

## Our Passion

---

Im Jahr 2011 hat alles in New England, USA begonnen. Katja Herold, Gründerin von THE HEROLD HOMES ist damals ihrer Passion gefolgt und fing an, anspruchsvolle Anwesen mit einem lokalen Team zu renovieren. Zurück in Deutschland führte sie THE HEROLD HOMES hier fort und brachte ihr Know-How, den Charme und die hohe Lebenslust der Villen Neuenglands mit und verband all diese Komponenten mit deutschem Qualitätsniveau.

Nach rund 250 realisierten Bauprojekten umfasst das Team von THE HEROLD HOMES inzwischen 60 Mitarbeiter aus unterschiedlichen Gewerken. Auf Grundlage dieser Erfahrung werden mit viel Leidenschaft optimale Wohnumfelder für unsere Kunden geschaffen.



## The Herold Homes

---

„Wir modernisieren Häuser mit viel Leidenschaft und höchstem ästhetischen Anspruch. Am Ende soll es das perfekte Zuhause sein.“

Katja Herold

Dr. John Herold



# WELCOME TO PARADISE

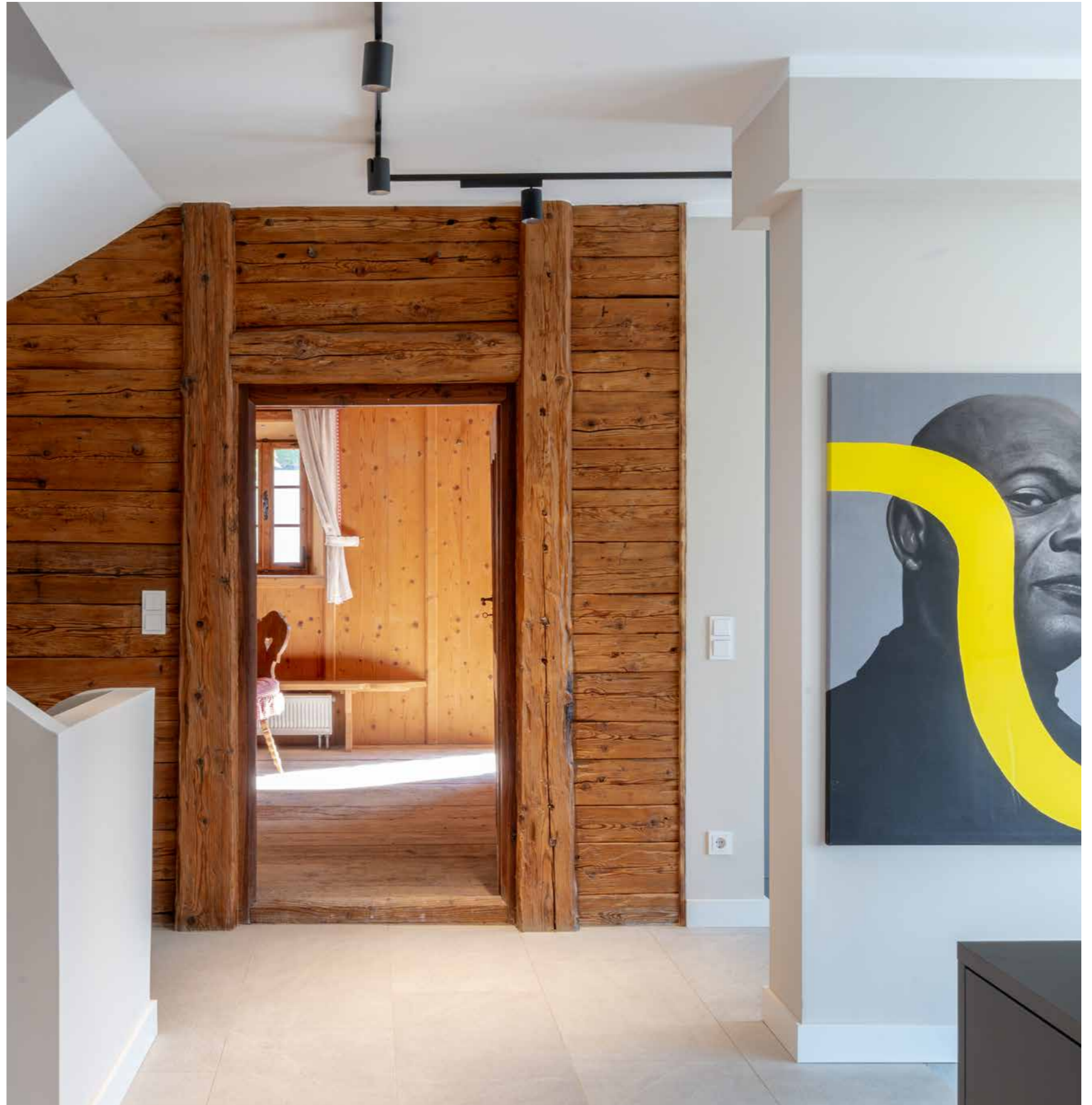
47° 26' 51.1836" N 12° 6' 34.3728" E





# THE ART OF LIVING

WOOD / STONE / LIGHT / FIRE







## Let Your Soul Dangle

---

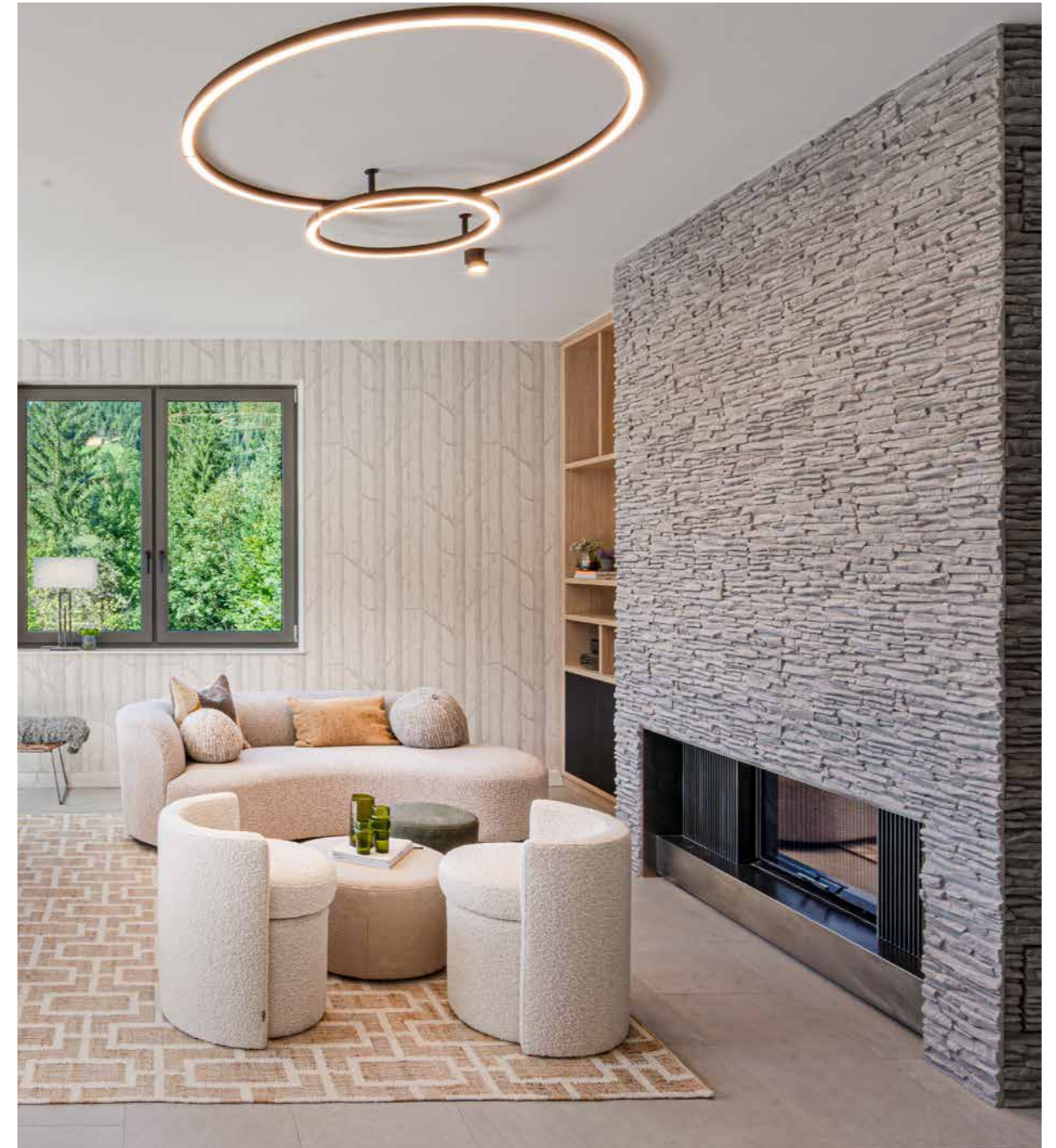
Der atemberaubende Blick in die malerische Bergwelt der Kitzbüheler Alpen macht diesen Wohn- und Essbereich zu einer Wohltat für die Seele.



# Get Together

---

Warme Töne und Materialien, sowie eine großzügige Raumaufteilung schaffen eine einzigartige Atmosphäre.



# Feel Comfortable

---

Egal ob man vor dem Kamin sitzt und das Knistern des Feuers genießt, den Blick in die wunderschönen Berge schweifen lässt oder sich einfach in der Lounge Area zurücklehnt – dieser Raum lässt Träume wahr werden.



# Escape to a Different World

---

Diese ursprünglich belassene Stube ist ein wahres Highlight. Hier kann man essen, gemütlich zusammensitzen und lachen und jeder Spieleabend wird sicherlich zu einem unvergesslichen Erlebnis in dieser wunderbaren Atmosphäre.





# A GLASS OF WINE, PLEASE

WOOD / STONE / LIGHT



# Provide Hospitality

---

Diese elegante Design-Küche mit Geräten von Bora und Zug ist ein Ort, an dem sich Schönheit und Funktionalität vereinen. Ein Glas Wein mit Freunden oder Kochen mit der ganzen Familie; alles ist hier möglich. Und der Blick, den man von hier aus genießt, ist einzigartig.







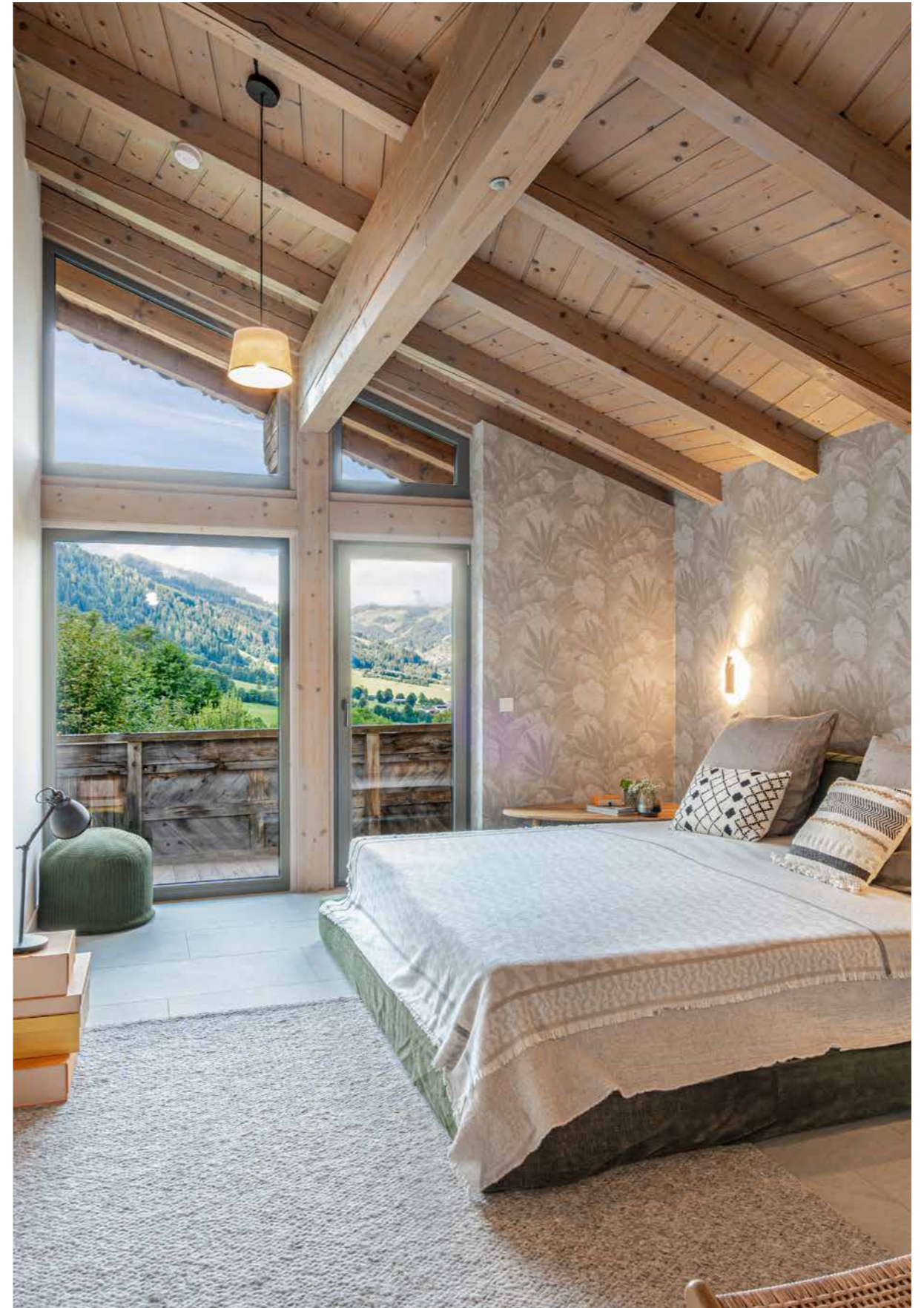
# SPACE FOR DREAMS

WOOD / LIGHT / FIRE



# Dream Away

Im Obergeschoss des Chalets erwarten Sie drei Zimmer mit jeweils abgeschlossenem Ensuite-Bad. Die beeindruckenden Deckenhöhen verleihen dieser Etage eine zauberhafte Atmosphäre, und der Ausblick auf die majestätische Berglandschaft lädt zum Träumen ein. In einem der Zimmer erwartet Sie zudem ein Kamin, der nach einem kalten Wintertag eine romantische Stimmung zaubert.







## Unwind from the Day

Warme Farben, erdige Töne, ein wunderbares Raumklima und der Blick ins Grüne lassen die Seele und den Körper schnell Erholung finden.

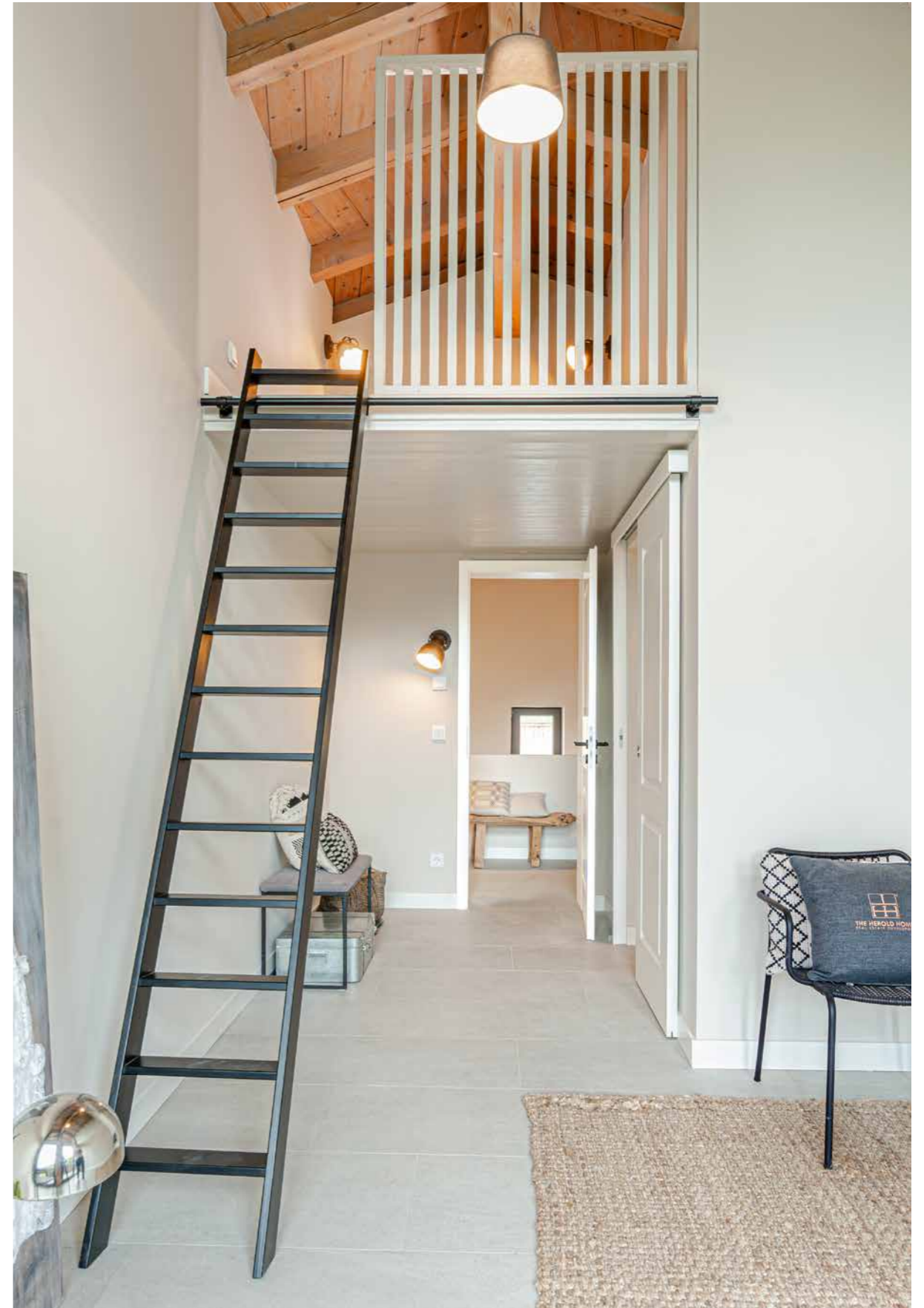






## Make Dreams Come True

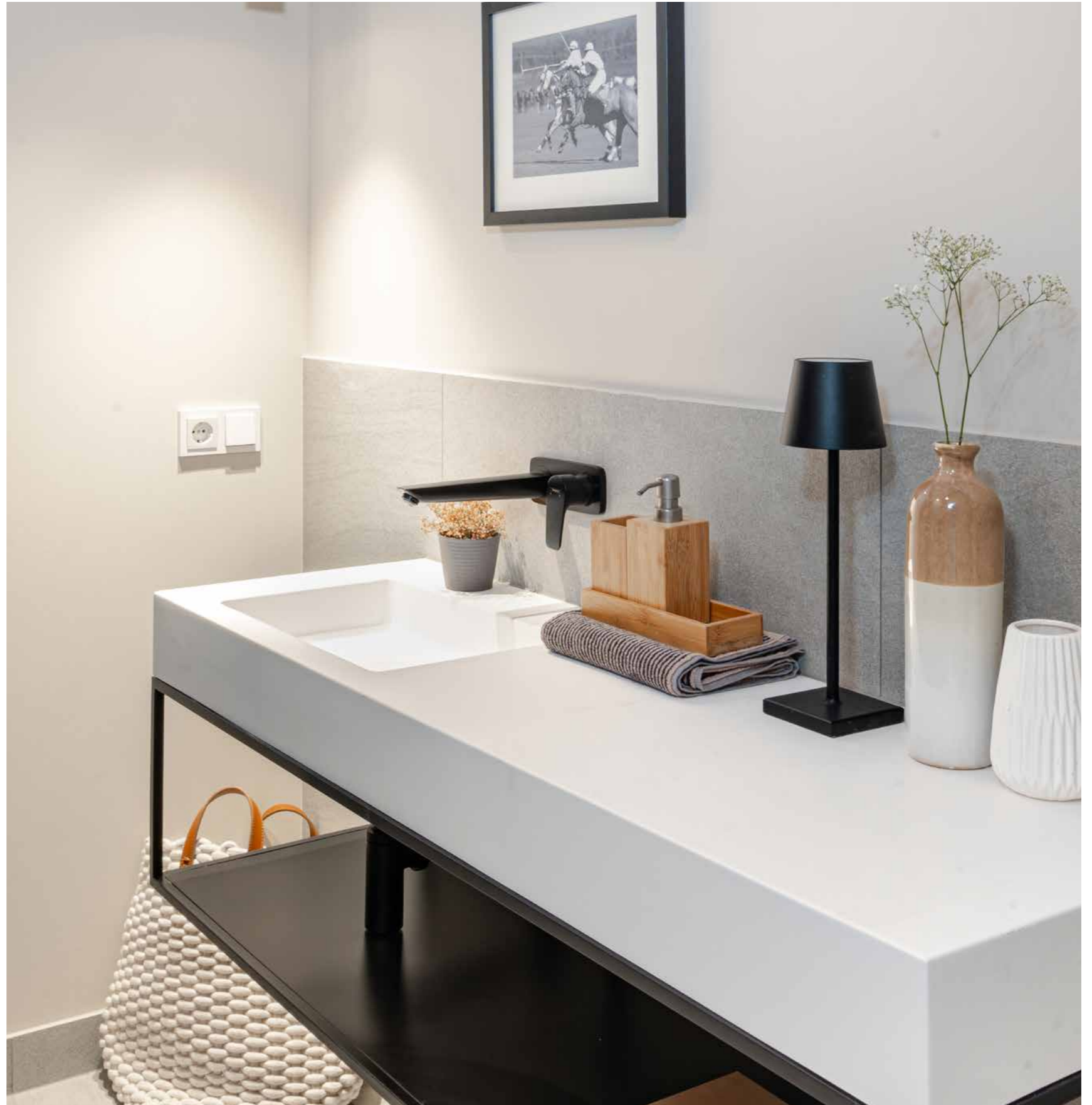
Dieses Zimmer ist ein Traum für jedes Kind. Auf der Galerie befindet sich ein wunderbarer Rückzugsort. Hier lässt es sich gemütlich schlafen und das Ensuite-Bad sorgt für Privatsphäre.





# SPA

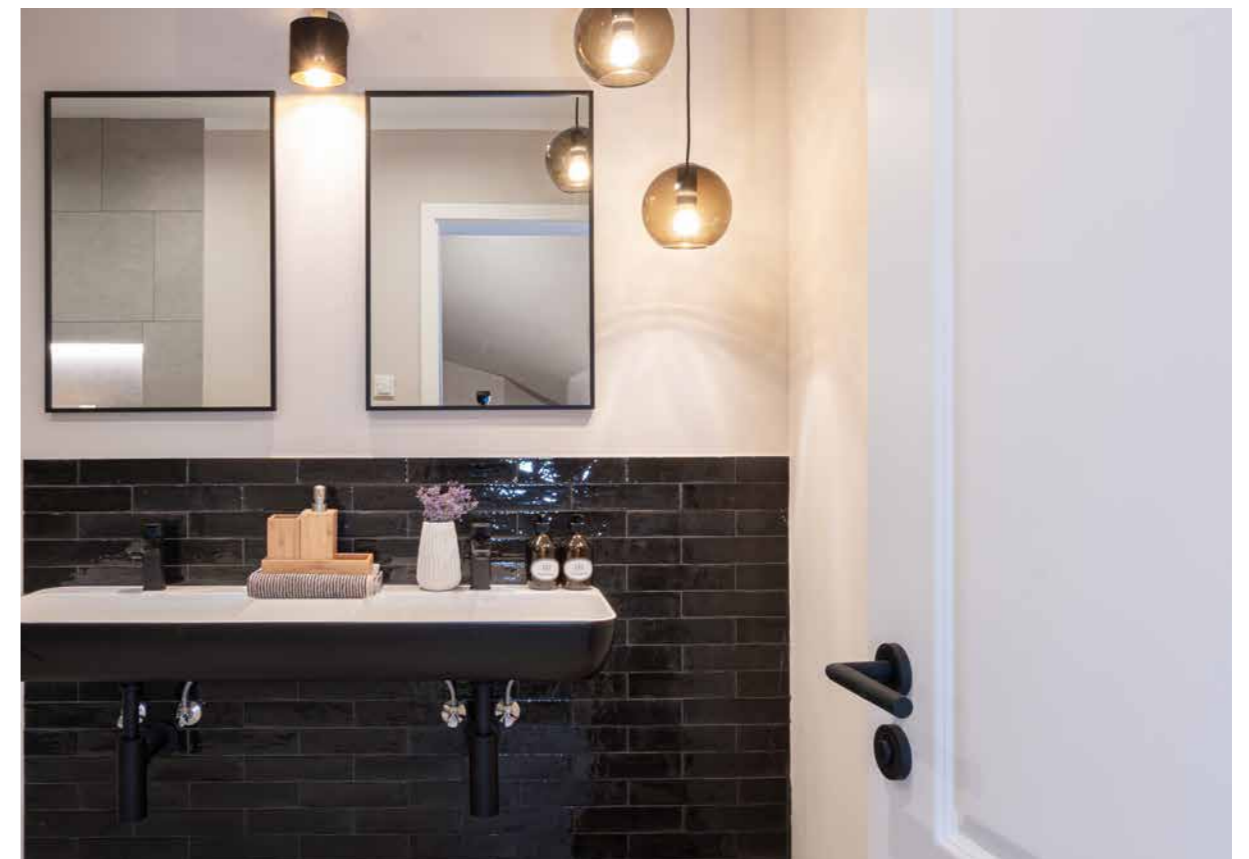
CERAMIC / GLASS / STONEWARE / WARMTH





# Start the Day Fresh

Je ein Ensuite-Bad für die Zimmer im Obergeschoss und ein weiteres Bad im Untergeschoss machen den Start in den Tag stressfrei. Ausgestattet mit den schönsten Armaturen, Hochglanz-Fliesen, frei stehenden Badewannen und eigens angefertigten Glaselementen fühlt man sich wie im eigenen privaten SPA.







## Just Relax

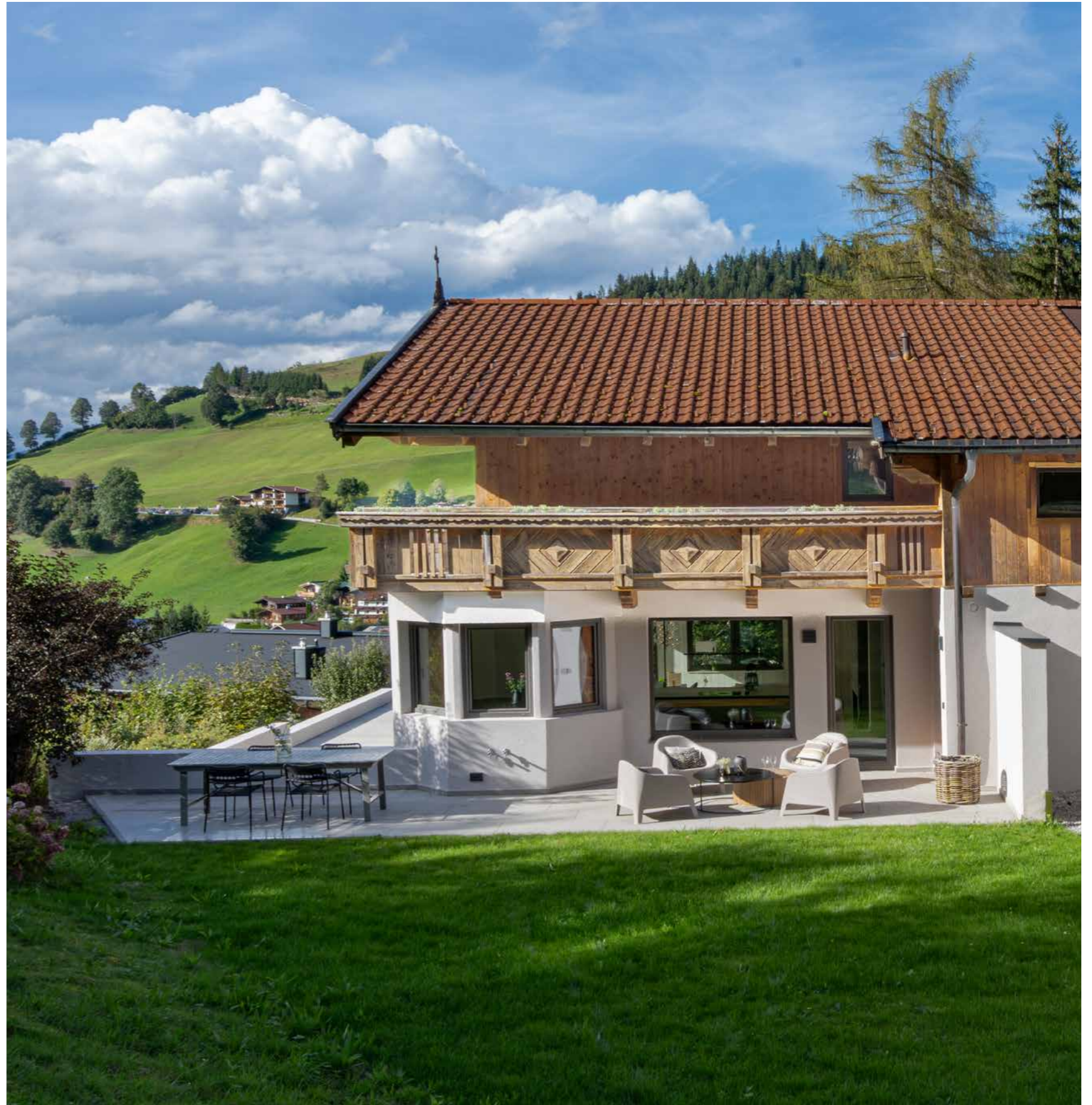
Was gibt es Wohltuenderes als eine warme Sauna von Klafs nach einem ereignisreichen Tag? Richtig. Nichts. Und wer sich doch noch bewegen möchte; der Raum bietet ausreichend Platz für Fitnessgeräte.





# SCENIC VIEWS

625m<sup>2</sup> / MOUNTAINS / SUNSET / VIEWS





# BRIXENTAL



## Brixental

Nur eine halbe Stunde von Kitzbühel entfernt, in der Nähe des historischen Zentrums von Hopfgarten, liegt dieses idyllische Grundstück im Ortsteil Grafenweg. Die Panoramalage und der unverbaubare Blick in die Kitzbüheler Bergwelt machen diese Liegenschaft zu einem wahren Juwel in den Alpen. Im Winter wird der Traum eines jeden Skifah-

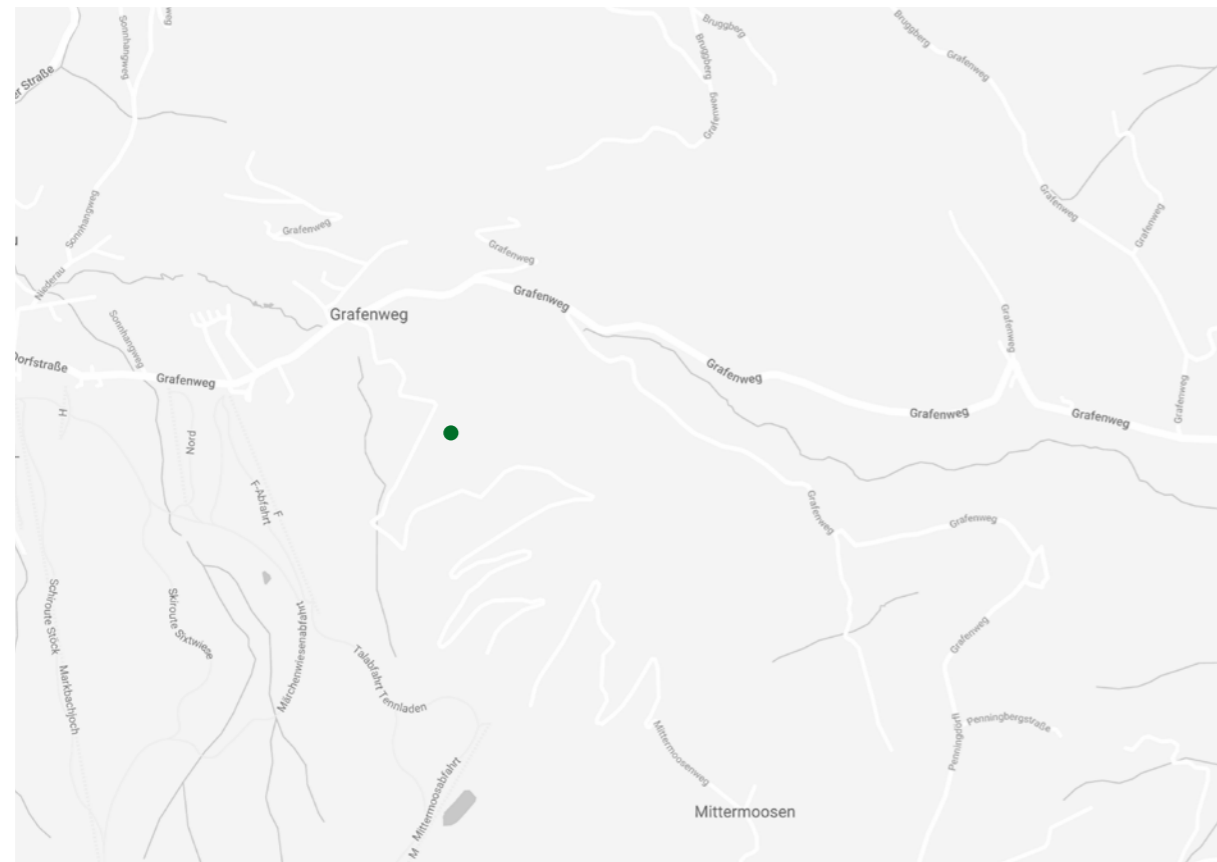
ers wahr, denn hier beginnt das Skierlebnis buchstäblich vor der Haustür. Im Sommer wiederum bieten Mountainbike- und Wanderwege schier unendliche Möglichkeiten, sich auszupowern und die einzigartige Ruhe der Natur zu genießen.



# Location

Das Beste aus zwei Welten: Hier erleben Sie unvergleichliche Ruhe inmitten atemberaubend schöner Natur und sind gleichzeitig nur einen Katzensprung vom Unterhaltungsparadies Kitzbühel entfernt.

Hopfgarten	7,6 km	Zug	9 km
Kitzbühel	25 km	Golfplatz	12 km
München	110 km		
Skipiste	vor der Haustüre		
Restaurants	0,8 km		
Supermarkt	2 km		
Volksschule	1,9 km		
Bus	0,5 km		



# Object Description and Floor Plans

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in den bezaubernden Kitzbüheler Alpen! Der Zugang zu diesem traumhaften Chalet erfolgt über eine Kiesauffahrt. Durch die wunderschöne Haustüre gelangt man in den Eingangsbereich mit angeschlossener Garderobe. Die Magie dieses Chalets entfaltet sich, wenn Sie über zwei Stufen in den Wohnraum eintreten. Hier erwartet Sie ein atemberaubender Ausblick auf die majestätische Berglandschaft. Die warmen Steinfliesen und die harmonische Verbindung von Holzelementen sowie der behagliche Kamin schaffen eine elegante Atmosphäre. Ein Blickfang ist die offene, leicht erhöhte, großzügige Design-Küche. Von hier aus eröffnet sich der Blick auf den hinteren Teil des Grundstücks. Die hochwertigen Geräte von Bora und Zug sowie der integrierte Weinkühlschrank lassen keine Wünsche offen. Ein Highlight auf dieser Etage ist die authentische Stube mit ihren antiken Holzdielen, Balken und der traditionellen Feuerholzküche. Sie ist elegant an die Diele angebunden und bietet durch eine traditionelle Holztür Zugang zum hinteren Gartenbereich. Im Obergeschoss des Chalets befinden sich drei Schlafzimmer, die auch als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die beeindruckend hohen Decken verleihen diesen Räumen ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl. Bodentiefe Fenster und Zugänge zu dem wunderschönen Holzbalkon sorgen für reichlich Tageslicht. Jedes der Schlafzimmer verfügt zudem über ein voll ausgestattetes Ensuite-Bad. Im Untergeschoss des Chalets finden Sie eine Wellnessoase mit einer hochwertigen Sauna von Klafs, ausreichend Platz für Fitnessgeräte und ein voll ausgestattetes Bad. Für weitere Gäste, steht hier sogar noch Platz für eine zusätzliche Schlafgelegenheit zur Verfügung. Der Außenbereich des Chalets erstreckt sich nach Süden und Westen und bietet zwei sonnige Terrassen mit einer unvergleichlichen Aussicht. Wer möchte kann den Sonnenuntergang sogar vom eigenen Whirlpool aus genießen. Zum Chalet gehört ein charmantes kleines Apartment, das über den Carport zugänglich ist. Es verfügt über ein eigenes Badezimmer und bietet die Möglichkeit, eine Küche einzurichten. Aber selbst wenn Sie diese Option nicht nutzen möchten, bietet dieser Raum eine hervorragende Möglichkeit, Sportausrüstungen wie Skier und Fahrräder unterzubringen.

## EQUIPMENT & HIGHLIGHTS

Maßgefertigte Schreinerküche mit integriertem Weinkühlschrank, hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen aus Italien, Fußbodenheizung in allen Etagen, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung, Sonnenterrassen, freistehende Badewannen, bodentiefe und maßgefertigte Glasduschen, sowie maßgefertigte LED Spiegel und hochwertigen Armaturen, Fitnessraum, KLAFS- Sauna, komfortabler Holz- und Gas Kamin, maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner, LED-Beleuchtung im gesamten Haus von Molte Luce, hochwertige Holzhaustüre, Außenbeleuchtung, Garage mit elektrischem Sektionaltor plus zwei weiteren Auto Stellplätzen, Flüssiggasheizung, Whirlpool, uvm. Inkl. Einliegerwohnung

## FACTS

Ruhige Lage  
Großer Garten

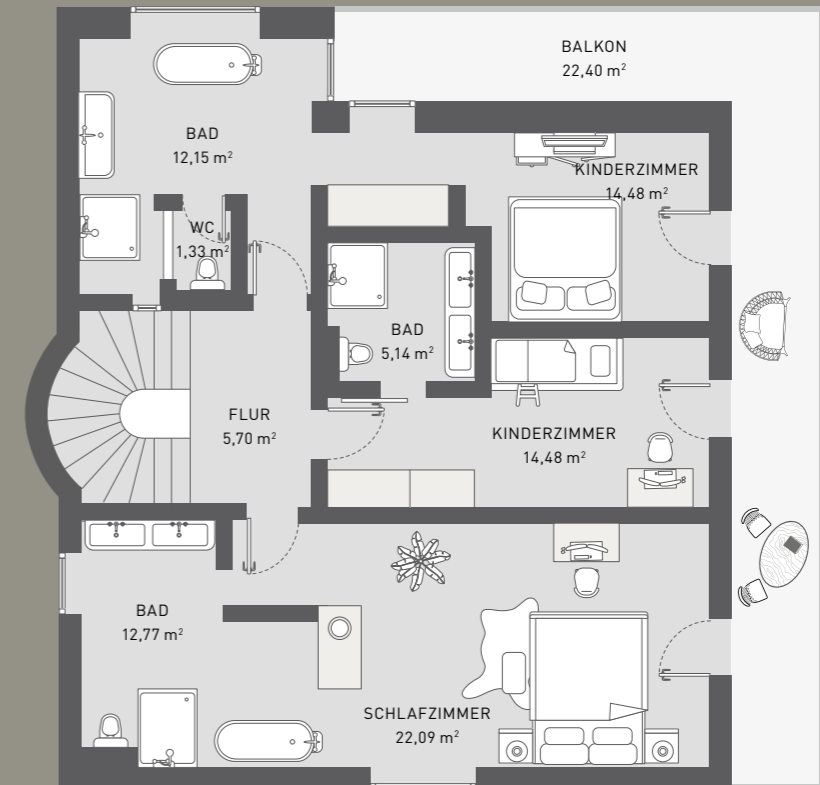
ca. 625 m <sup>2</sup>	Grund
ca. 280 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
ca. 125 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
10	Zimmer
5	Badezimmer
1	Gäste WC
1	Garagenplatz
1	Carport
2	Stellplätze
70 m <sup>2</sup>	Terrasse
10 m <sup>2</sup>	Balkon
Heizungsart	Flüssiggas



# GROUND FLOOR



# UPPER FLOOR





# BASEMENT







## Chalet No.243a

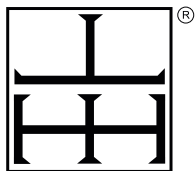
---

Wohnfläche 280 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche 125 m<sup>2</sup>  
Grund 625 m<sup>2</sup>

Erstbezug nach Kernsanierung  
Baujahr 2023

Bezugsfrei ab sofort





**THE HEROLD HOMES**  
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Ausführung

**m**auerwerk  
SANIERUNGEN URBAN GMBH