



PROJEKT DORFKRISTALL 2026



Moderne Neubauwohnungen
Miete und Verkauf

Dorfstraße, St. Ulrich am Pillersee

I EXPOSE DORFKRISTALL 2023

Inhaltsverzeichnis

Wohnraum am Fuße der Loferer Steinberge.....	3
Meine Traumwohnung im Ortskern.....	5
Das Pillerseetal.....	6
Ihr Komfort im täglichen Leben.....	8
So wird Ihnen warm.....	10
Wohnbeispiele.....	14
RIEGLER Immobilien GmbH.....	18



- 📞 Stefan Riegler +43 (0) 664 91 80 580
- 🏠 Neuwiesen 17, 6393 St. Ulrich am Pillersee
- ✉ info@immobilien-pillerseetal.at
- 🌐 www.immobilien-pillerseetal.at



I MIETWOHNUNGEN UND KAUFOBJEKTE DIREKT IM ORTSZENTRUM

Wohnraum am Fuße der Loferer Steinberge

Die RIEGLER Immobilien GmbH entwickelt in zentraler Lage von St. Ulrich am Pillersee ein **modernes Wohn- und Geschäftshaus** mit 27 Wohneinheiten sowie 3 Geschäftsflächen im Erdgeschoss.

Direkt an der Dorfstraße gelegen bietet das Projekt **alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs** in fußläufiger Entfernung. Das Projekt teilt sich in **zwei individuelle Baukörper** die unterirdisch über eine **gemeinsame Tiefgarage** verbunden sind. Jeder Baukörper verfügt über eine eigene Erschließung und die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Gebäude A. Auf dieser Ebene sind auch die **privaten Kellerabteile** sowie diverse Nebenräume (Trocken- und Waschraum, Fahrradräume und Kinderwagenraum) untergebracht. Alle Wohnungen verfügen über einen **eigenen Garten, Balkon** oder eine großzügige **Dachterrasse**.

DORFZENTRUM ST. ULRICH





MODERNER WOHNKOMFORT

I LEBEN IN EINEM DER SCHÖNSTEN ORTE TIROLS

Meine Traumwohnung im Ortskern

In Zusammenarbeit mit dem Architekt DI Tadic Ivan wurden moderne und **zeitgemäße Grundrisse mit durchdachtem Raumkonzept** geschaffen. Auch bei der Gestaltung der Fassade wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet, die sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen und eine ansprechende sowie **moderne Wohnatmosphäre** vermitteln.

- ▶ **2-4 Zimmer Wohnungen** von ca. **49 - 200m² Wohnfläche**
- ▶ **Barrierefreie** Wohnräume, Allgemeinflächen und Zugangsbereiche (alle Wohnungen komplett **Barrierefrei anpassbar**)
- ▶ Alle Wohnungen mit **großzügiger Terrasse/Balkon** oder **Dachterrasse**
- ▶ Jedes Haus verfügt über eine eigene Erschließung mit **Personenaufzug**
- ▶ **Große Tiefgarage** mit 45 Stellplätzen (zum Verkauf)
- ▶ **Kellerabteile** und **absperrbarer Raum** für Fahrräder/Sportgeräte und Kinderwägen
- ▶ **hochwertige und moderne Ausstattung** (großformatige Fliesen, Parkettböden, usw.)
- ▶ **Offene Grundrisse** mit durchdachtem Raumkonzept
- ▶ Bodentiefe Verglasung und große Fensterelemente
- ▶ Fernwärme-Fußbodenheizung, **effizientes** und **kostengünstiges Heizsystem**
- ▶ **Photovoltaik Anlage, E-Ladestation** allgemein
- ▶ **Persönliche Vorlieben** können durch **Sonderausstattung** umgesetzt werden

☎ Stefan Riegler +43 (0) 664 91 80 580

✉ info@immobilien-pillerseeta.at

🏠 Neuwieben 17, 6393 St. Ulrich am Pillersee

🌐 www.immobilien-pillerseeta.at

I DIE BESTE LEBENSQUALITÄT INMITTEN DER ALPEN

Das Pillerseetal

Das Pillerseetal, auch bekannt als das **Herz der Kitzbüheler Alpen** mit seinen fünf Orten **Fieberbrunn, Hochfilzen, St. Jakob in Haus, St. Ulrich am Pillersee** und **Waidring** liegt im nordöstlichen Teil Tirols an der Grenze zum Bundesland Salzburg und dem Freistaat Bayern. Eingebettet zwischen der **Steinplatte** und den mächtigen Steinformationen der **Loferer- und Leoganger Steinberge** liegt das **Naturjuwel Pillerseetal**, das seinen Namen den smaragdgrünen Gewässern des Pillersees verdankt.

Die **abwechslungsreiche Region** hat sich in den letzten Jahren zu einem **wahren Paradies für Natur- und Ruhesuchende** entwickelt. Inmitten eines einzigartigen Lebens- und Naturraumes bietet das Pillerseetal ideale Voraussetzungen für **Ihren neuen Lebensmittelpunkt**. Ein wahres Naturidyll für all jene die dem Alltag entfliehen, Erholung suchen oder sich sportlich betätigen möchten. Erleben Sie blühende Almwiesen, glasklare Seen und imposante Berggipfel die ihres gleichen Suchen.

Das Pillerseetal ist geprägt vom Tourismus und konnte die letzten Jahre teilweise **extreme Wertsteigerungen** am Immobilienmarkt verzeichnen. Das Tal liegt in unmittelbarer Nähe zu **St. Johann in Tirol**, der berühmten **Gamsstadt Kitzbühel** sowie **Saalfelden und Zell am See** im Salzburger Pinzgau. Die Landeshauptstädte Salzburg, Innsbruck und München mit ihren **internationalen Flughäfen** erreichen Sie bequem in ca. **1- 1,5 Std.**



SPORT, FREIZEIT, GESUNDHEIT **BESTE LEBENSQUALITÄT**



WINTER

Das Pillerseetal, die **schneesicherste Region Tirols** ist ein wahrer **Magnet für Wintersportler** aller Art. Die traumhafte Winterlandschaft rund um den **Pillersee** und die **Loferer Steinberge** bietet im Winter zahlreiche Möglichkeiten die Seele baumeln zu lassen, sich zu erholen oder sich beim **Sonnenskilauf** in einem unserer **preisgekrönten Skigebiete** sportlich zu betätigen. Egal ob Sie die gemütliche Familienabfahrt auf der **Buchensteinwand** mit Ihrer Familie genießen, die Jugend sich im Funpark auf der **Steinplatte** vergnügt oder Sie als erster Ihre Spuren in die weiten Hänge des „**Home of Lässig**“ ziehen wollen. Das Pillerseetal hat für jeden das passende Angebot.

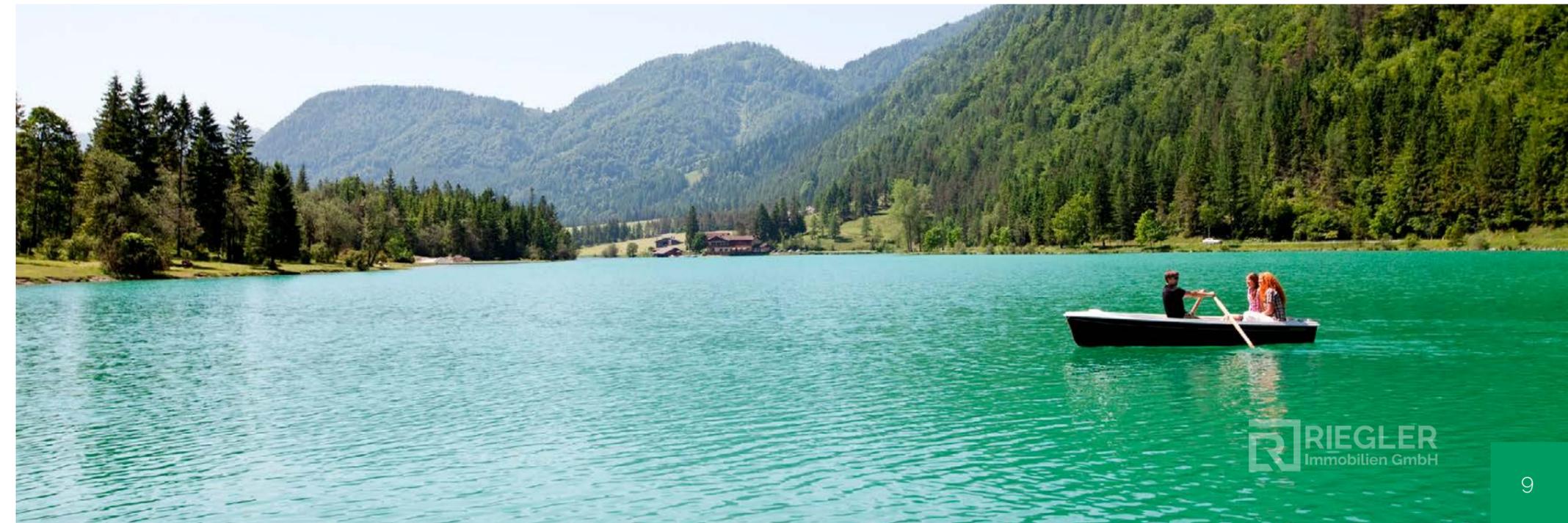
Auch Langläufer kommen hier auf Ihre Kosten, denn das **große Langlaufnetz** umfasst über **100km präparierter Loipen**. Großer Beliebtheit erfreut sich derzeit auch das **Tourengehen**. Zahlreiche **markierte Routen und präparierte Winterwanderwege** führen Sie abseits der üblichen Pfade.

- ▶ **3 Top Skigebiete** mit mehr als **300 Pistenkilometer** Saalbach-Hinterglemm-Leogang-Fieberbrunn, Bergbahn Pillersee, Skigebiet Steinplatte
- ▶ Über **100km Loipennetz- Skating & Klassisch**, beleuchtete Nachtloipe
- ▶ **100km präparierte und idyllische Winterwanderwege**
- ▶ Rodelbahnen, Eislaufplätze und Eistockbahnen
- ▶ Romantische Kutschenfahrten, Lamatrekking und Schneeschuhwanderungen
- ▶ **Regelmäßige Events im Pillerseetal** (Biathlon Weltcup, Freeride World Tour, Langlauf Koticup, White Pearl Mountain Days, Schlittenhunde Rennen)

SOMMER

Das Pillerseetal ist ein einzigartiger und **naturnaher Erholungsraum inmitten der Kitzbüheler Alpen**. Die weiten Almwiesen, unzählige **Wander- und Bikewege** sowie glasklares Gewässer in unseren Seen bieten **zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung** in der freien Natur. Sei es die **gemütliche Familienwanderung** auf die **Buchensteinwand** oder ein **ambitionierter Gipfelsturm** in den **Loferer Steinbergen**, in der **weitläufigen Bergwelt des Pillerseetals** ist für jeden etwas dabei. Freunde des Bikesports dürfen sich über ein **weitlaufendes Netz an Rad- und Mountainbike Routen** mit ca. **500km** freuen. Der berühmte **Bikepark in Leogang**, der jedes Jahr auch die Weltbesten Downhiller beherbergt ist ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt. Auch Golfsportler kommen im Pillerseetal auf Ihre Kosten. Die Region ist idealer Ausgangspunkt um zahlreiche Golfplätze in der Umgebung zu erkunden. Nicht weniger als **elf Golfplätze** befinden sich im **Umkreis von 25km** die Sie in wenigen Minuten mit dem Auto erreichen. Für eine kühle Erfrischung an heißen Tagen sorgt der **smaragdgrüne Pillersee**, das Moorbad am **Lauchsee** oder der **Badensee in Waidring** sowie zwei Hallen- bzw. Freibäder in Fieberbrunn und St. Ulrich.

- ▶ Über **400km Wanderwege** und **Themenwanderungen** (Jakobsweg, Triassic Trail, WaiWi)
- ▶ **3 Bergbahnen** im Sommerbetrieb (Bergbahn Fieberbrunn, Pillersee und Waidring)
- ▶ **Bergerlebniswelten** (Timok's Alm, Triassic Park, Jakobskreuz, Erlebnispark Familienland)
- ▶ **geführte Bergwanderungen, Kletterrouten, Klettersteige** und **Kletterhalle**
- ▶ **3 Badeseen** und **zwei Hallenbäder**
- ▶ **500km Rad- und Mountainbikewege**
- ▶ Zahlreiche Golfplätze in unmittelbarer Umgebung
- ▶ **Wochenhighlights** im Sommer- Spiele und Erlebnisnacht in Waidring, Seeleuchten am Pillersee, Bummelnacht in Fieberbrunn, Pillerseer Markttag und Musik am Berg
- ▶ **Regelmäßige Events im Pillerseetal** (Bourbon-Street Festival, ROCK Days- Kletterfestival, Stoabergmarsch, Kulturherbst, Almagriebe und Feste)



I ZENTRALE LAGE IN ST. ULRICH AM PILLERSEE

Ihr Komfort im täglichen Leben

Das **Projekt "Dorfkristall"** wird in **zentraler Lage von St. Ulrich am Pillersee** realisiert. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs **erreichen Sie bequem zu Fuß**. Supermarkt, Bank, Arzt- Apotheke, Kindergarten, Schule, Gemeindeamt, Bushaltestelle, Frisör, Cafe/Bistro/Restaurant und Bar, alles in fußläufiger Entfernung zum Haus. Auch den beliebten Pillersee mit seinen romantischen und idyllischen Spazierwegen erreichen Sie in wenigen Minuten. Das Pillerseetal bietet unzählige Möglichkeiten seine Freizeit zu gestalten. Auch die großartigen Skigebiete des Pillerseetales (Buchensteinwand, Steinplatte Waidring, Skicircus Saalbach/Hinterglemm/Leogang/Fieberbrunn) erreichen Sie in wenigen Minuten. Nach **Kitzbühel** ca. 25 Autominuten, nach **Salzburg** 50, nach **München** 1H 30M

NAHVERSORGER UND DIENSTLEISTER

- 1 Spar, Lebensmittelgeschäft
- 2 Salon Sabine, Friseursalon
- 3 Café Platzerl, Restaurant
- 4 Seewirt, Restaurant
- 5 Das Pillersee, Café
- 6 Raiffeisenbank
- 7 Gemeindeamt

BILDUNG UND BETREUUNG

- 8 Kindergarten St. Ulrich
- 9 Volksschule St. Ulrich
- 10 Krabbelgruppe St. Ulrich

GESUNDHEIT

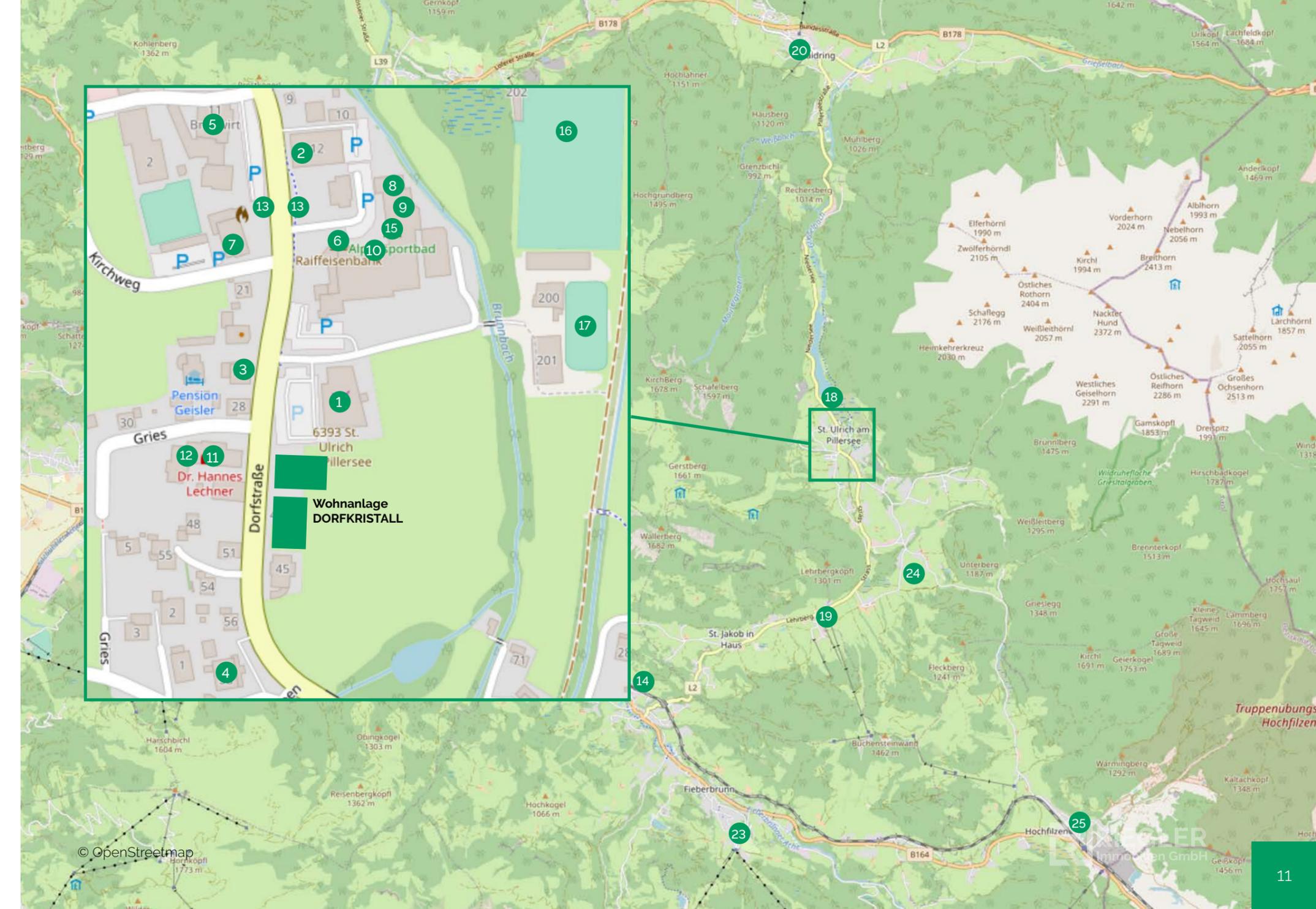
- 11 Arzt mit Hausapotheke St. Ulrich
- 12 Physiotherapie

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

- 13 Bushaltestelle Dorfzentrum
- 14 Bahnhof Fieberbrunn

FREIZEIT

- 15 Alpensportbad St. Ulrich
- 16 Fußballplatz
- 17 Eislaufplatz
- 18 Pillersee
- 19 Skigebiet Buchensteinwand
- 20 Skigebiet Steinplatte
- 23 Skicircus Saalbach-Hinterglemm Leogang Fieberbrunn
- 24 Langlaufzentrum Pillerseetal
- 25 Biathlon Hochburg Hochfilzen



I UMWELTFREUNDLICHE HEIZUNG

So wird Ihnen warm

WARMWASSER

Die **Warmwassererzeugung** erfolgt über eine **zentrale Wärmeaufbereitung** in der Wohnanlage und sorgt für ein **kuschelig warmes Zuhause**. Eine Wohnungsstation in jeder der Wohnungen ermöglicht die **sofortige Verfügbarkeit des Brauchwassers** und auch die **Aktivierung der Fußbodenheizung** und passt sich **individuell Ihren alltäglichen Bedürfnissen an**. Diese **ökologische Maßnahme** führt zur **Senkung der monatlichen Betriebskosten** und hilft Ihnen, im Sinne der Nachhaltigkeit effizient Kosten zu sparen. Ein **umweltschonender Ressourceneinsatz** ist damit sichergestellt.

- ▶ **Nutzerfreundliche Handhabung**
- ▶ **Monatliche Kostenersparnis** bei den Warmwasser- und Heizkosten
- ▶ **Nachhaltiges** und **umweltfreundliches** Heizsystem
- ▶ Die eingesetzte **Biomasse** kommt **aus der Region**, dies schafft **regionale Wertschöpfung**
- ▶ Biomasse ist **krisensicher** und **preisstabil**, im Gegensatz dazu unterliegen fossile Brennstoffe großen Preisschwankungen
- ▶ Biomasse verbrennt **CO₂ Neutral**, das heißt dass bei der Verbrennung nur so viel CO₂ abgegeben wird, wie der Baum bzw. der Wald in seiner Wachstumsphase aus der Atmosphäre aufnimmt, somit leistet Biomasse einen **aktiven Beitrag zum Klimaschutz**

HEIZUNG

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine **dezentrale Fernwärme-Station mit Biomasse**, die Wärmeverteilung in den Wohnungen über eine **Fußbodenheizung**. Ein **Raumthermostat** regelt die aktuelle Temperatur in der Wohnung, die Nebenräume können mithilfe von **händischen Stellrädern** in der Wohnungsstation eingestellt werden.

Der **Heizenergieverbrauch** wird in jeder Wohneinheit durch einen **elektronischen Wärmemengenzähler** erfasst.

PHOTOVOLTAIK

Jedes Haus verfügt über eine **Photovoltaikanlage mit ca. 50m²** (Multikristallines Silicium) am Dach. Diese produziert **6 kWp Strom** welcher für die **Versorgung der Allgemeinflächen** genutzt wird und somit auch die **monatlichen Betriebskosten** der einzelnen Wohneinheiten **senkt**.

ENERGIEWERT

- ▶ **Haus A: HWB - 32,00 / fGEE - 0,70**
- ▶ **Haus B: HWB - 33,00 / fGEE - 0,71**



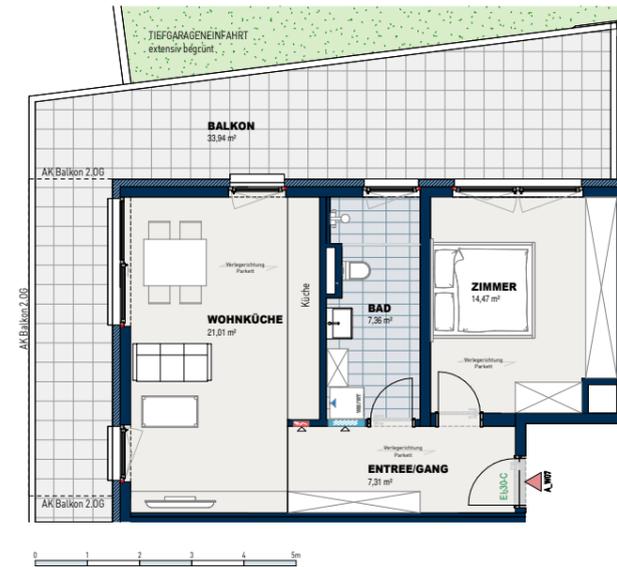
ZENTRAL GELEGEN **WOHNKOMFORT PUR**

I KOMFORTABLES WOHNEN

Wohnbeispiele

A8 – 2 ZIMMER WOHNUNG*

Raum	Wohnfläche
Entree	7,31 m ²
Bad	7,36 m ²
Zimmer	14,47 m ²
Wohnküche	21,01 m ²
Gesamt	50,14 m²
Balkon	33,94 m ²
Kellerabteil	4,50 m ²



- ▶ Tiefgaragenstellplatz á € 30.000,00
- ▶ Kaufpreis exkl. Kaufnebenkosten
(Grunderwerbsteuer 3,5% - Eintragung Grundbuch 1,1% - Vertragsgebühren 1- 1,5)

A6 – 3 ZIMMER WOHNUNG

Raum	Wohnfläche
Abstellraum	3,26 m ²
Entree	7,66 m ²
WC/DU	2,01 m ²
Bad	5,38 m ²
Zimmer 1	10,92 m ²
Zimmer 2	14,78 m ²
Wohnküche	22,99 m ²
Gesamt	67,07 m²
Balkon	13,23 m ²
Kellerabteil	4,50 m ²



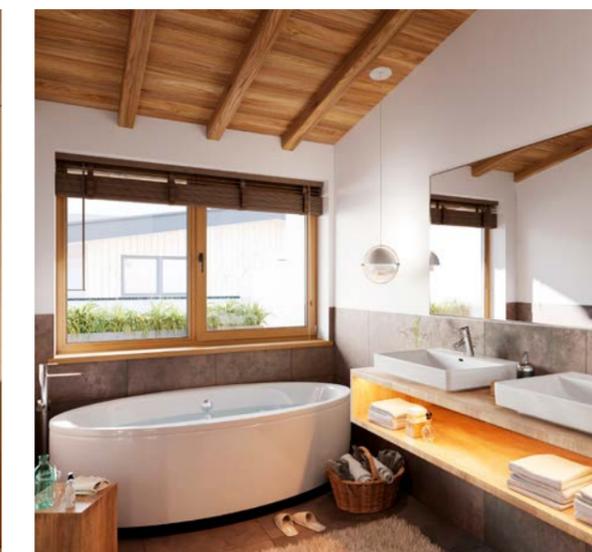
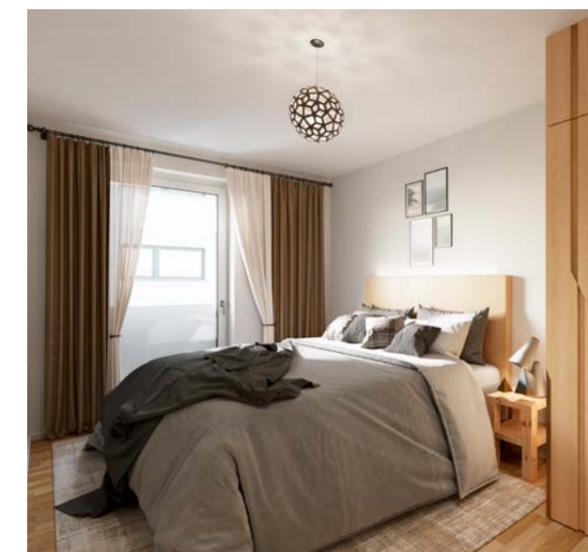
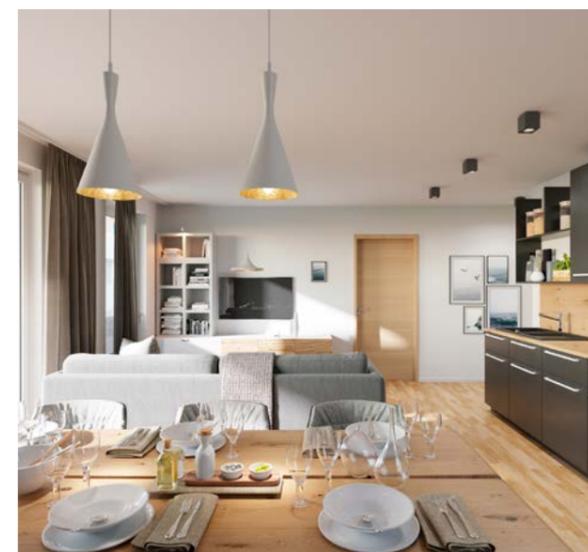
- ▶ Tiefgaragenstellplatz á € 30.000,00
- ▶ Kaufpreis exkl. Kaufnebenkosten
(Grunderwerbsteuer 3,5% - Eintragung Grundbuch 1,1% - Vertragsgebühren 1- 1,5)

A5 – 3 ZIMMER WOHNUNG

Raum	Wohnfläche
Abstellraum	2,17 m ²
Entree	4,28 m ²
WC/DU	3,94 m ²
Bad	7,70 m ²
Gang	9,48 m ²
Zimmer 1	13,34 m ²
Zimmer 2	17,41 m ²
Wohnküche	28,16 m ²
Gesamt	86,48 m²
Balkon	8,46 m ²
Balkon	9,99 m ²
Kellerabteil	4,50 m ²



- ▶ Tiefgargenstellplatz á € 30.000,00
- ▶ Kaufpreis exkl. Kaufnebenkosten
(Grunderwerbsteuer 3,5% - Eintragung Grundbuch 1,1% - Vertragsgebühren 1- 1,5)



I IHR IMMOBILIENMAKLER IM PILLERSEETAL

RIEGLER Immobilien GmbH

Die **RIEGLER Immobilien GmbH** ist ein einheimisches Unternehmen, das sehr stark in der Region Pillerseetal verwurzelt ist. Als vertrauensvoller und seriöser Partner vor Ort haben wir uns auf die Vermittlung von Immobilien im Pillerseetal, inmitten der Kitzbüheler Alpen spezialisiert.

Unser Unternehmen steht für **professionelle Beratung**, diskrete und schnelle Abwicklung sowie umfassende Kenntnisse am heimischen Immobilienmarkt. Durch unser persönliches Engagement, Herzlichkeit und Motivation sind wir der **ideale Ansprechpartner für Ihre Immobiliengeschäfte im Pillerseetal**.

Ein herzliches Servus - Ihr Immobilienmakler im Pillerseetal

Stefan Andreas Riegler

Geschäftsführer

staatlich geprüfter Immobilienmakler

 Neuwiesen 17, 6393 St. Ulrich am Pillersee

 +43 (0) 664 91 80 580

 info@immobilien-pillerseetal.at

 www.immobilien-pillerseetal.at





RIEGLER
Immobilien GmbH

Ihr Immobilienmakler im Pillerseetal

PROJEKT DORFKRISTALL 2026



Stefan Riegler +43 (0) 664 91 80 580



Neuwieben 17, 6393 St. Ulrich am Pillersee



info@immobilien-pillerseetal.at



www.immobilien-pillerseetal.at

Bildrechte: Miviso, Mike Jöbstl, Kitzbüheler Alpen PillerseeTal, Defrancesco, Mirja Geh / Eye 5
Layout & Design: Christina Riegler Werbegrafikerin, www.werbegrafik-pillerseetal.at

**KONTAKTIEREN
SIE UNS**

Gerne beraten wir Sie unverbindlich in
einem persönlichen Gespräch!

www.immobilien-pillerseetal.at