

Kitzbühel

# Exklusives Wohnen mit Blick auf das Kitzbüheler Horn

*CODICE OGGETTO: 0441240*



**PREZZO D'ACQUISTO: 4.470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229 m<sup>2</sup> • VANI: 7**

**CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |                        |                                                                            |
|---------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 0441240                            | Prezzo d'acquisto      | 4.470.000 EUR                                                              |
| Superficie netta    | ca. 229 m²                         | Casa                   | Chalet                                                                     |
| Tipologia tetto     | a due falde                        | Compenso di mediazione | 3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.                                      |
| Vani                | 7                                  | Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                          |
| Camere da letto     | 3                                  | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Bagni               | 3                                  | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 2021                               |                        |                                                                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 3 x superficie libera |                        |                                                                            |

CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento                                                                                       |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel**

## Una prima impressione

Dieses traumhafte Chalet, in einer fantastischen Lage von Kitzbühel, liegt nur einen Steinwurf vom beliebten Schwarzsee entfernt. Die gemütliche Residenz befindet sich in einer sonnigen Lage, in der Sie die umliegende Bergwelt, einschließlich des Kitzbüheler Horns sowie des Wilden Kaisers, genießen können. Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich direkt in der gemütlichen Garderobe. Weiters verfügt diese Ebene über ein großzügiges Masterschlafzimmer mit Bad en Suite sowie ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem WC. Darüber hinaus bietet diese Etage ein Büro, mit dazugehörigem Bad, welches auch als drittes Schlafzimmer genutzt werden könnte. Aufgrund des durchdachtes Raumkonzeptes wäre es ebenso möglich, einen Großteil des Erdgeschosses zu einer Einliegerwohnung umzufunktionieren. Die indirekt beleuchtete Stiege führt Sie in die obere Etage. Hier erwartet Sie der voll ausgestattete Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterfronten eine helle, einladende Atmosphäre schafft. Durch die hochqualitativen Bora und Gaggenau Küchengeräte lassen sich kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und genießen. Außerdem verfügt diese Ebene über zwei Balkone sowie eine imposante Terrasse, die sich perfekt für gesellige Grillabende eignet. Eine praktische Gästetoilette sowie der offene Sichtdachstuhl runden das Obergeschoss ab. Im Untergeschoss lädt der Wellnessbereich mit Sauna zum Entspannen ein, während ein Hobbykeller und weitere praktische Räumlichkeiten, wie zusätzliche Abstellflächen, für Ihren Komfort sorgen. Vervollständigt wird diese ca. 229 m² große Immobilie durch drei Außenabstellplätze sowie einem Carportplatz.

**CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel**

## Dettagli dei servizi

- Wellnesbereich
- fußläufig zum Golfplatz
- hochwertig ausgestattet
- Sichtdachstuhl
- offener Kamin
- hochwertige Tischlerarbeiten

**CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel**

## Tutto sulla posizione

Kitzbühel liegt am Fuße des Hahnenkamms sowie des Kitzbüheler Horns und gilt als eines der bedeutendsten Wintersportzentren in Österreich. Gemeinsam mit den Skipisten und Liften im benachbarten Kirchberg in Tirol, Jochberg und am Pass Thurn weist Kitzbühel eines der größten zusammenhängenden Skigebiete Österreichs auf. Der Sommer wiederum bietet über 100 km Mountainbike Wege und über 500 km Wanderwege. Weitere Attraktionen sind die sechs Tennis- und vier Golfplätze, das Kitzbüheler Schwimmbad und der bekannte Schwarzsee. Nicht zu vergessen natürlich das Highlight des Jahres, das Hahnenkammrennen. Kitzbühel, wird auch Gamsstadt genannt und ist natürlich auch im Jetset Leben besonders begehrt.

**CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel**

## Ulteriori informazioni

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Nebenkostenübersicht für den Käufer einer Liegenschaft 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr ( Eigentumsrecht ) Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichter zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen, etc. 3,6 % Courtage ( incl. 20 % MWSt. ) HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 0441240 - 6370 Kitzbühel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Paas & Andreas Paas

---

Im Gries 19, A-6370 Kitzbühel  
Tel.: +43 5356 - 62 98 8  
E-Mail: [kitzbuehel@von-poll.com](mailto:kitzbuehel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)