

Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

# Exklusive Erdgeschowohnung mit Ski-In / Ski-Out in Traum Lage

Objektnummer: 0441138



KAUFPREIS: 4.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 0441138 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 0441138 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Auf einen Blick

Objektnummer	0441138
Wohnfläche	ca. 244 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	2022
Stellplatz	3 x Tiefgarage

Kaufpreis	4.500.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 0441138 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	34.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.01.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 0441138 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.





Objektnummer: 0441138 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Ein erster Eindruck

Am Fuße des Hahnenkamms werden diese insgesamt 5 Luxusapartements mit Weitblick auf die umliegende Bergwelt errichtet. Das Anwesen liegt in sonniger Lage von Kirchberg mit süd-westlicher Ausrichtung und hat Ski-In & Ski-Out zur Maierl-Bahn. Die Top 5 befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über die gesamte Etage inklusive großer Sonnenterrasse mit eigenem Garten. Von der Tiefgarage aus gelangt man über den Personenlift ganz bequem direkt in den Eingangsbereich der Wohnung. Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich der Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessbereich, Dusche und einem separatem WC. Der Masterbereich ist mit Ankleide und großem Masterbad mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche und WC ausgestattet. Im vorderen Bereich befinden sich 2 weitere Schlafzimmer mit je Bad en Suite. Highlight ist der rund 70m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich der durch die sorgfältige Auswahl der Materialien einen ganz besonderen Charme hat. Der offene Kamin sorgt für den WOW-Faktor und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Der großzügige Wirtschaftsraum, Kellerraum im Untergeschoss sowie 3 Tiefgaragenplätze runden das Angebot ab. Die komplette Wohnung ist voll-ausgestattet. Bei der Auswahl der Materialien wurde großen Wert auf höchste Qualität und Design gelegt. Verschiedene Arten von Leder und Stoff, sowie Glas, Altholz und Naturstein prägen die Innenraumgestaltung. Die gesamte Innenraumgestaltung wird von dem renommierten Einrichtungshaus Aufschnaiter übernommen. Alle Apartments dieses Neubauprojekts punkten mit individuellem Design: Top 1 – VERKAUFT Top 2 – VERKAUFT Top 3 – 127 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, € 2.490.000,- Top 4 – 287 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 4 Schlafzimmer, 4 Badezimmer, € 4.980.000,- Top 5 – 244 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 3 Schlafzimmer, 4 Badezimmer, € 4.500.000,-

Objektnummer: 0441138 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Ausstattung und Details

- Ruhige und Sonnige Lage mit Weitblick auf die umliegende Bergwelt
- Ski-In Ski-Out bei der Maierl-Bahn
- luxuriöse Innenraumausstattung der Firma Aufschneiter
- offener Kamin
- Altholz-Innentüren aus Fichte und diverse rustikale Altholzelemente
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kühldecke in Schlaf- und Wohnräume
- Bussystem
- Sonos Musiksystem
- elektrische Raffstore
- Jacuzzi Anschluss
- E-Ladestation

Objektnummer: 0441138 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Alles zum Standort

Kirchberg ist durch die Nähe zu Kitzbühel und dadurch dass die beiden Skigebiete miteinander verbunden sind, zu einer der beliebtesten Nachbarorte herangewachsen und zählt mit ca. 5100 Einwohnern zu einer der größten Gemeinden rund um die Gamsstadt und bietet viele Gelegenheiten an Freizeitaktivitäten. Das Spertental befindet sich im Süden von Kirchberg und erstreckt sich bis zum wunderschönen Ort Aschau, welcher mit wunderschönen Naturschutzgebieten überzeugt. Im Winter genießt man die unzähligen Einstiegsmöglichkeiten in das Kitzbüheler Skigebiet sowie eine Gondelbahn in das Skigebiet Skiwelt-Wilder-Kaiser. Auch zahlreiche Wanderwege und Langlaufloipen stehen zur Verfügung.



Objektnummer: 0441138 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 0441138 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Paas & Andreas Paas

---

Im Gries 19 Kitzbühel  
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)