

Kitzbühel – Kitzbühel

# Traumhafte Stadtwohnung im Herzen der Gamsstadt

Objektnummer: 0441189



KAUFPREIS: 2.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

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

Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Auf einen Blick

Objektnummer	0441189
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1524

Kaufpreis	2.650.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	87.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.06.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

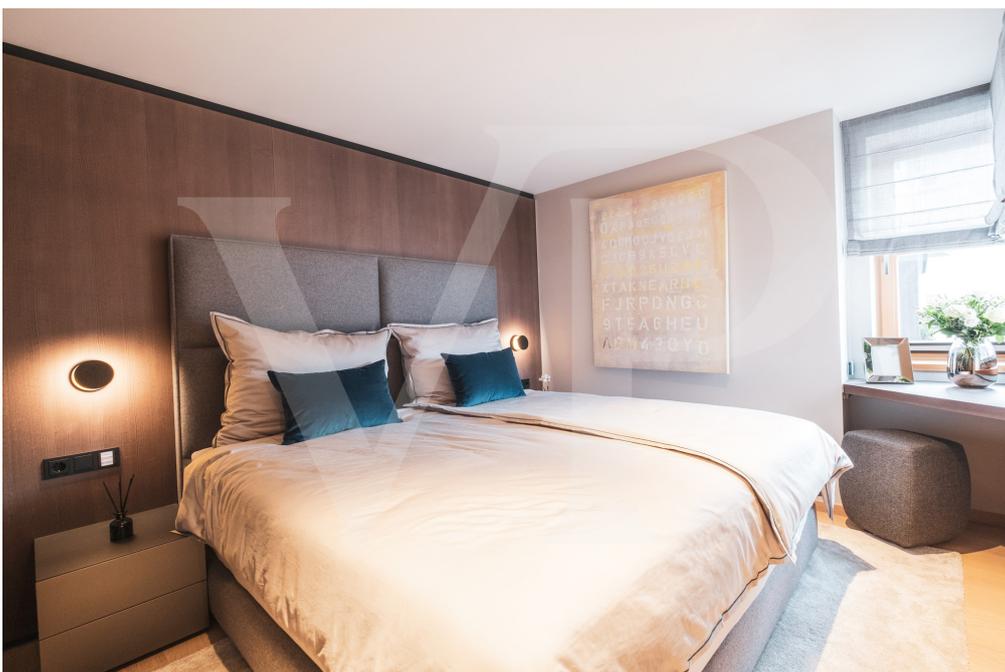
Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Die Immobilie



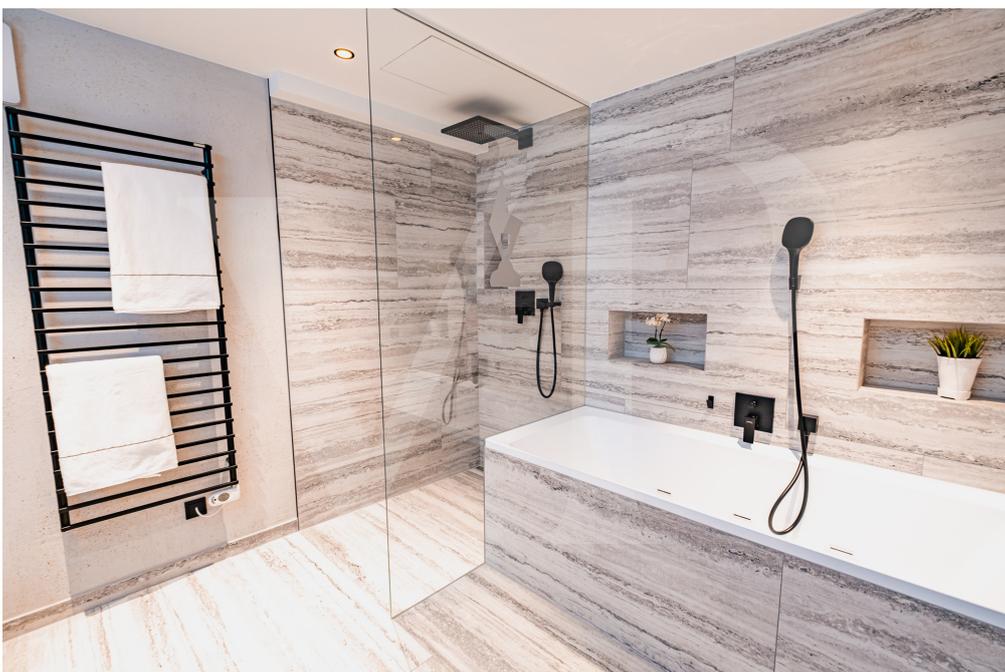
Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.  
Für Sie in den besten Lagen.



Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Ein erster Eindruck

Diese bezaubernde Stadtwohnung liegt direkt im Herzen der Gamsstadt Kitzbühel und ist somit etwas ganz besonderes und seltenes. Auf ca. 140 m<sup>2</sup> überzeugt die 2021 komplett sanierte und neu gestaltete Wohnung bis ins kleinste Detail. Mit ihrem durchdachten Raumkonzept, der hochwertigen Ausstattung, den exklusiv ausgewählten Materialien und den farblich abgestimmten Elementen lässt sie keine Wünsche offen. Highlight ist sicherlich der gemütliche Wohnbereich mit Loewe Smart-TV Geräten und einer verbauten Bluesound Anlage und der offenen Küche, in welcher Sie modernste Geräte von Miele und Bora vorfinden. Die beiden Schlafzimmer laden mit gemütlichen Betten zu traumhaften Nächten ein. Jedes verfügt über ein eigenes Badezimmer en Suite. Die per Knopfdruck ausziehbare Sauna von Klafs sorgt für entspannte Abende nach einem anstrengenden Ski- oder Wandertag. Abgerundet wird diese Wohnung mit einem separaten Büro, welches gegebenenfalls auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann, sowie einem Gäste-WC.

Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Ausstattung und Details

- komplett saniert
- Zentrale Lage in Kitzbühel
- hochwertige Küche mit Miele und Bora Geräten
- Entertainment mit Loewe Smart-TV und Bluesound Anlage
- Sauna von Klafs
- Personenaufzug
- Kellerabteil

Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## Sonstige Angaben

Nebenkostenübersicht für den Käufer einer Liegenschaft 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr ( Eigentumsrecht ) Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichter zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen, etc. 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: 0441189 - 6370 Kitzbühel – Kitzbühel

## 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)