

## **Sonniges Familiendomizil – Wohnen und Arbeiten in Bestlage von Kitzbühel**



Wohnbereich\_Kamin\_Visualisierung

**Objektnummer: 3682\_845**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6370 Kitzbühel
<b>Baujahr:</b>	ca. 2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	266,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	53,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Pamela Ledderhos**

RE/MAX Premium  
Kaiserstraße 14  
6380 St. Johann in Tirol

T 43535262686  
H +436642125211

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

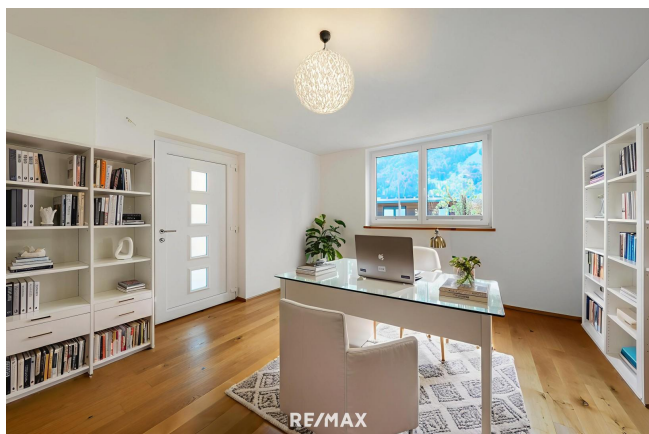




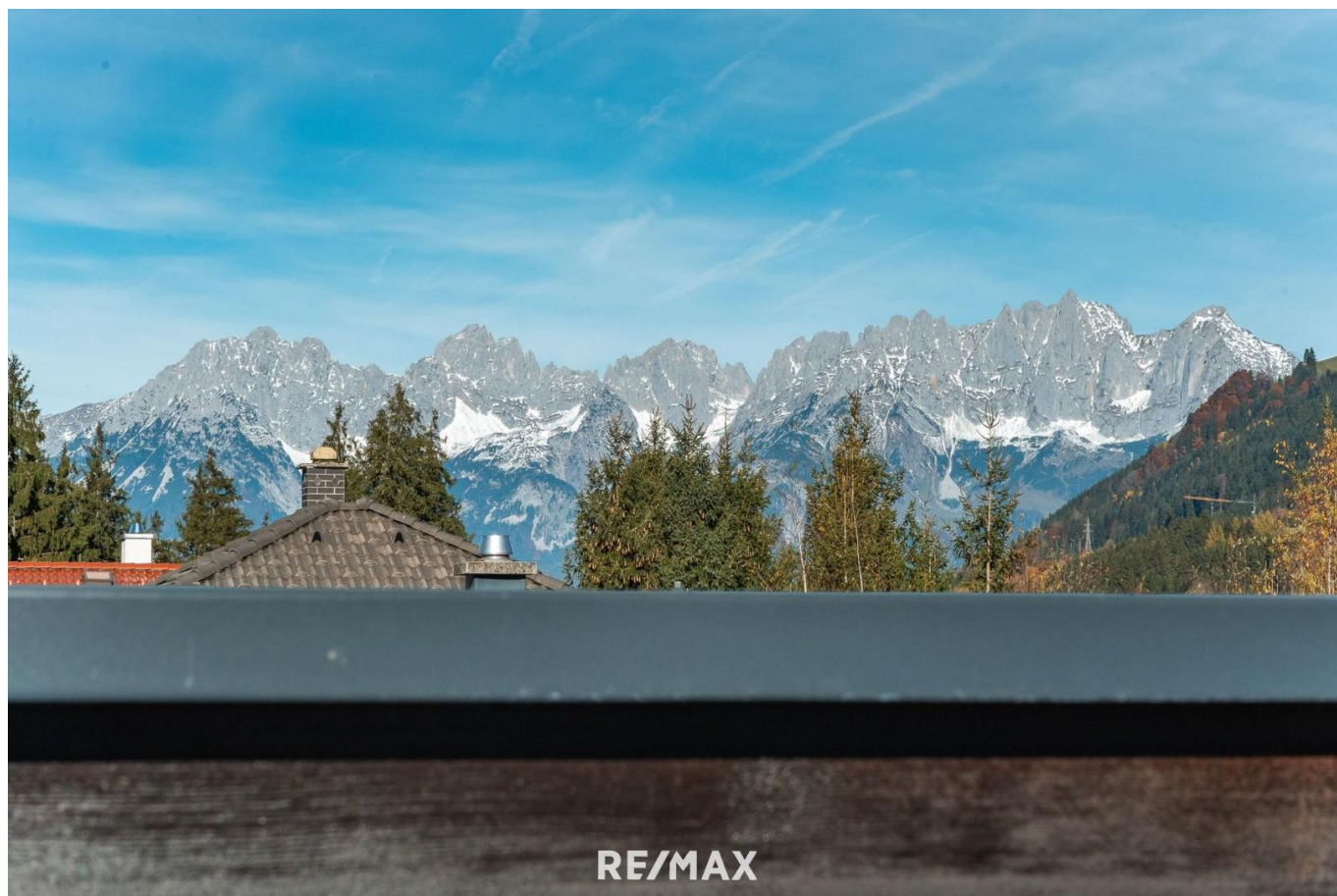












Interesse an einer professionellen  
Immobilienvermittlung?

Pamela  
**Ledderhos**  
Immobilienexpertin

Mobil +43 664 212 52 11

p.ledderhos@remax-premium.at



[www.remax-premium.at](http://www.remax-premium.at)  
Beratung | Bewertung | Verkauf | Vermietung | Investment



+43 5356 204 04  
office@remax-premium.at

# Objektbeschreibung

## Highlights der Liegenschaft

- Einmalige Lage in sonniger und ruhiger Umgebung von Kitzbühel – mit Blick auf den Hahnenkamm und Wilden Kaiser
- Großzügige Hauptwohnung über zwei Ebenen mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Schlafzimmern mit jeweils Bad en suite
- Offener Wohn- und Essbereich mit Deckenkamin und direktem Zugang auf den 40 m<sup>2</sup> großen Sonnenbalkon
- Eine Einliegerwohnung und ein Arbeitsraum im Untergeschoss (ca. 36 m<sup>2</sup> & 30 m<sup>2</sup>) – ideal für Familie und Büro/Praxis
- Hochwertige Ausstattung mit offener Küche, Balkon- oder Terrassenzugang von allen Schlafzimmern und liebevollen Details
- Vier Außenstellplätze sowie eine Garage für ein weiteres Fahrzeug

Interesse? Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé zu.

Der Puls der Stadt schlägt laut und stark. Kitzbühel, die Sportstadt Nummer eins im Herzen der Alpen, vereint Tradition und Lifestyle so charmant wie keine andere Stadt. Der Mythos Kitzbühel beinhaltet nicht nur den einzigartigen Charme, sondern auch die sportliche Energie der Stadt sowie die Top-Hotellerie und - Restauration gleichermaßen und macht Kitzbühel erst zu dem prominenten Hot Spot im Alpenraum.

Die gute soziale Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Schulen und Ärzten macht die „Gamsstadt“ zu einem begehrten Wohnort. Die vorzüglichen Geschäfte, Restaurants, kleinen Cafés, Bars, Discotheken, das Casino und das Kino im Zentrum der Stadt runden das vielfältige Angebot noch ab und laden im historischen Stadtkern zu einem Besuch ein.

Im Sommer laden 170 km Lauf- und Walking-Strecken sowie 1.200 km Rennradstrecken zum Ausdauertraining ein. Der magisch-idyllische Schwarzsee begeistert Sommer wie Winter als Ruhepol mitten in der Berglandschaft. Golfspieler können auf einem der zahlreichen Golfplätze in der Umgebung ebenfalls ihrem Hobby nachgehen.

Das Skigebiet erstreckt sich von Kirchberg in Tirol über Kitzbühel und das Kitzbüheler Horn bis nach St. Johann in Tirol und zum Pass Thurn.

Fakten Kitzbühel:

- Mehr als 60 km bestens präparierte Loipen, ca. 170 Pistenkilometern zum Skifahren.
- Restaurants-Empfehlungen: Lois Stern, Schweizerhof, Bergdiele, Lanna Thai, Hotel zur Tenne, Goldene Gams, Zinnkrug
- Bekannte Veranstaltungen: Hahnenkamm-Rennen, ATP Generali Open Tennisturnier, Harley Davidson Treffen, Vertical-Up, Gabalier Konzert



- Entfernung Flughäfen: München: 161 km, Salzburg: 103 km, Innsbruck 97 km

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Are you interested? We would be happy to send you more details.

We would kindly ask you to provide us with your name, address and telephone number in order to receive further information about your chosen property. We are obligated, due to data protection laws, to save these details. Your data will be protected.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadenersatzansprüche aus.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Provision 3,6 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. (AGB) Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
 Heizwär 66.0 kW  
 mebeda h/(m²a)  
 rf:  
 Klasse C  
 Heizwär  
 mebeda  
 rf:  
 Faktor 0.93  
 Gesamt  
 energie  
 effizienz  
 :  
 Klasse B  
 Faktor  
 Gesamt  
 energie  
 effizienz  
 :