

**NEUER PREIS! - Modern-Living Kirchbichl!**



Titelbild

**Objektnummer: 3868/38**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium in Kufstein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6322 Kirchbichl
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Max Widmann**

RE/MAX Premium in Kufstein  
Oberer Stadtplatz 3  
6330 Kufstein

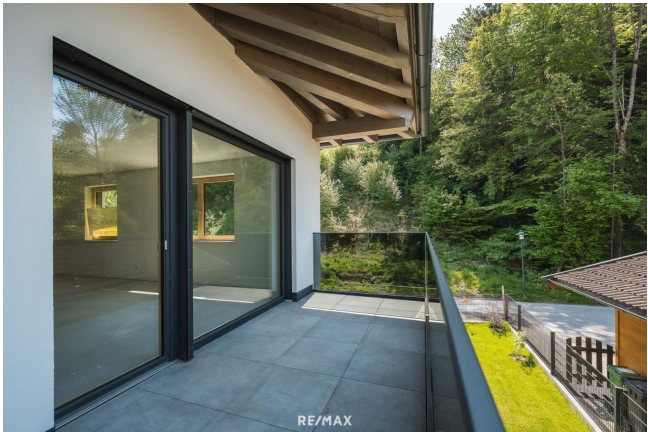
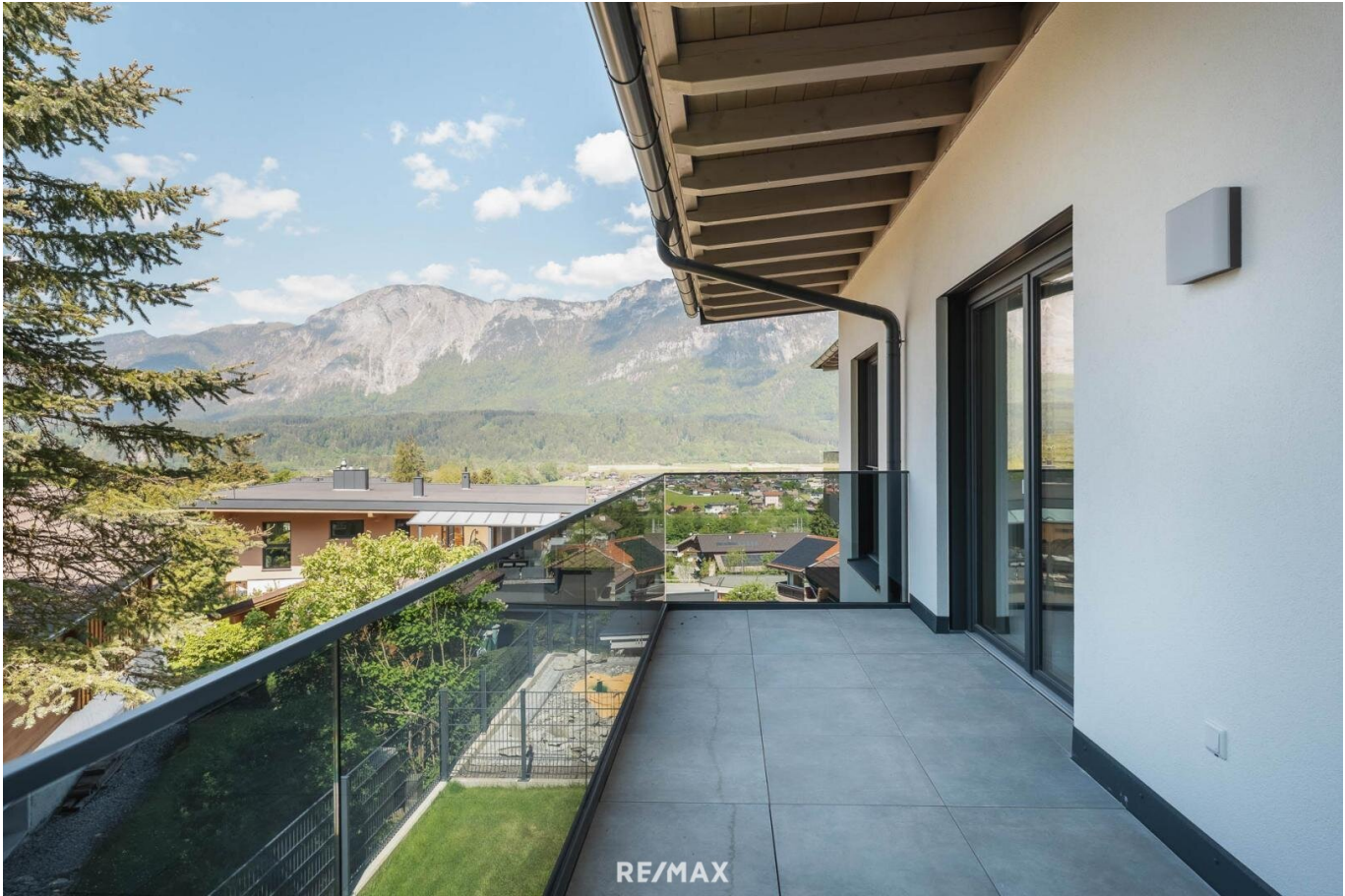
H +436603889966

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













ÜBERSICHT TOP 03  
Obergeschoss  
Pläne nicht maßstäblich !

## Objektbeschreibung

**Entdecken Sie diese neuwertige und hochwertig ausgestattete Neubauwohnung in Kirchbichl, die mit einer durchdachten Raumaufteilung, energieeffizienter Bauweise und einer Wohnfläche von ca. 84,67 m<sup>2</sup> überzeugt. Der Erstbezug vereint moderne Architektur mit hoher Lebensqualität – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die ein stilvolles Zuhause in ruhiger Lage suchen.**

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie die Großzügigkeit und Helligkeit, die durch den offenen Grundriss und große Fensterflächen unterstrichen wird. Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie praktische Stauraumlösungen und leitet Sie direkt in den zentralen Wohnbereich weiter.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit einer modernen Küchenlösung kombiniert werden kann. Hier entsteht ein Ort zum Leben, Kochen und Genießen – offen, kommunikativ und stilvoll. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>, der sich wunderbar als erweiterter Wohnraum im Freien eignet – ob für Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende im Freien.

Die beiden Schlafzimmer sind optimal geschnitten und bieten Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Große Fenster sorgen auch hier für eine angenehme und helle Atmosphäre.

Das Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet: eine moderne Dusche, stilvolle Fliesen und hochwertige Sanitärausstattung sorgen für ein entspanntes Ambiente. Ein separates WC bietet zusätzliche Flexibilität im Alltag und Privatsphäre für Gäste.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Bauweise: Mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von nur 28,4 kWh/m<sup>2</sup>a und einem fGEE von 0,69 (Klasse A+) punktet die Wohnung auch langfristig durch geringe Betriebskosten und Nachhaltigkeit. Die Zentralheizung mit Wärmepumpe unterstreicht diesen zukunftsorientierten Anspruch.

Abgerundet wird das Angebot durch zahlreiche praktische Details: Ein Kellerabteil mit 8,17 m<sup>2</sup>, ein Fahrradraum & PKW-Abstellplätze direkt bei der Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

\*Der Angebotspreis versteht sich exkl. KFZ-Abstellplätze.

Preis für einen Carportabstellplatz: EUR 15.000,-

Preis für einen Außenstellplatz: 10.000,-

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)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <4.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <6.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap