Komplett-eingerichtete Stadtwohnung im modernen Alpenstil mitten in Kitzbühel - Investment oder Eigennutzung.

Objektnummer: 3904

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6370 Kitzbühel
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,77 m²
Nutzfläche:	73,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,60 m²
Heizwärmebedarf:	50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,70
Kaufpreis:	799.000,00 €

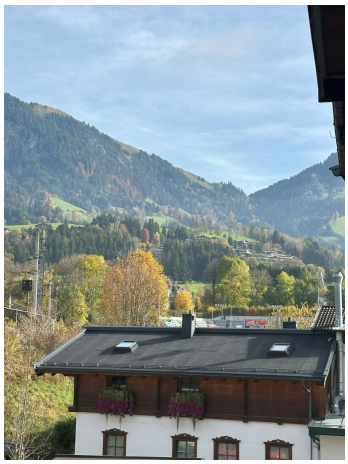
Provisionsangabe:

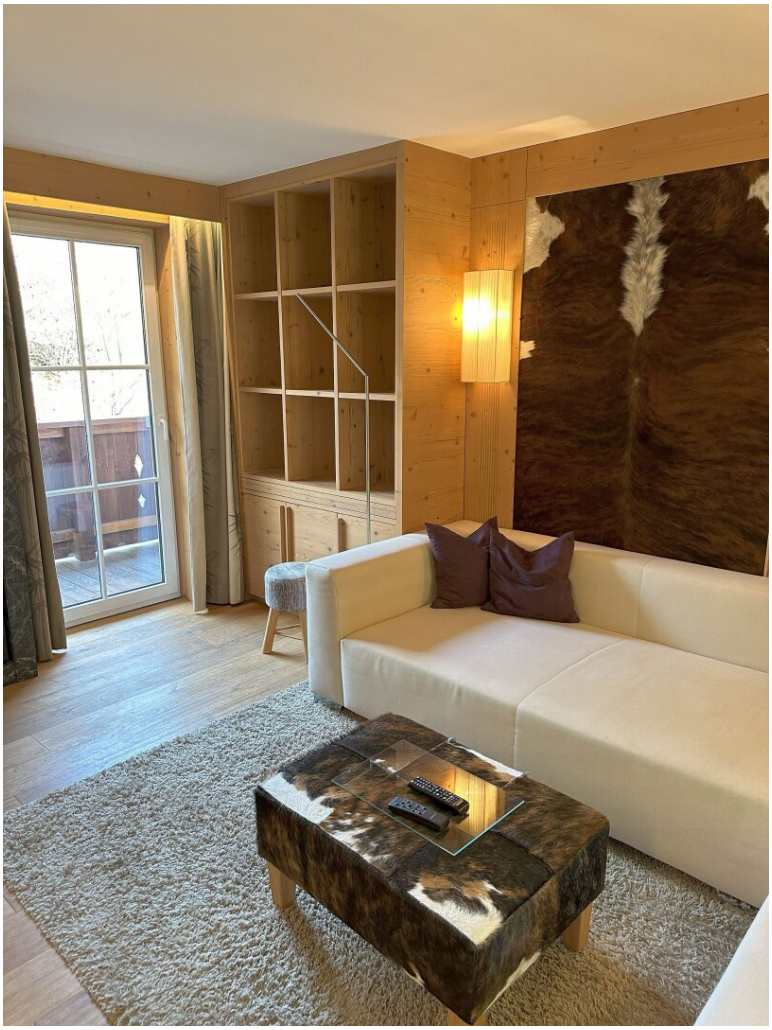
28.764,00 € inkl. 20% USt.

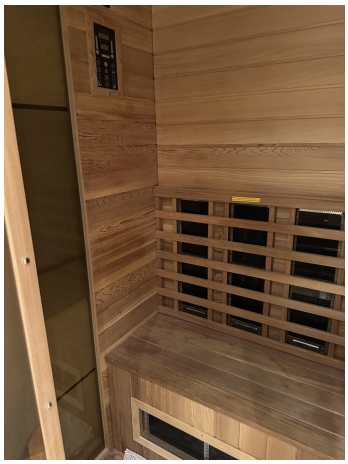
Ihr Ansprechpartner

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

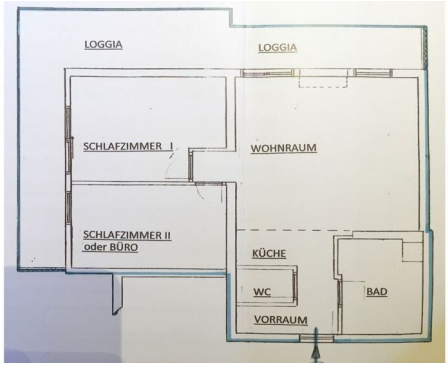
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH





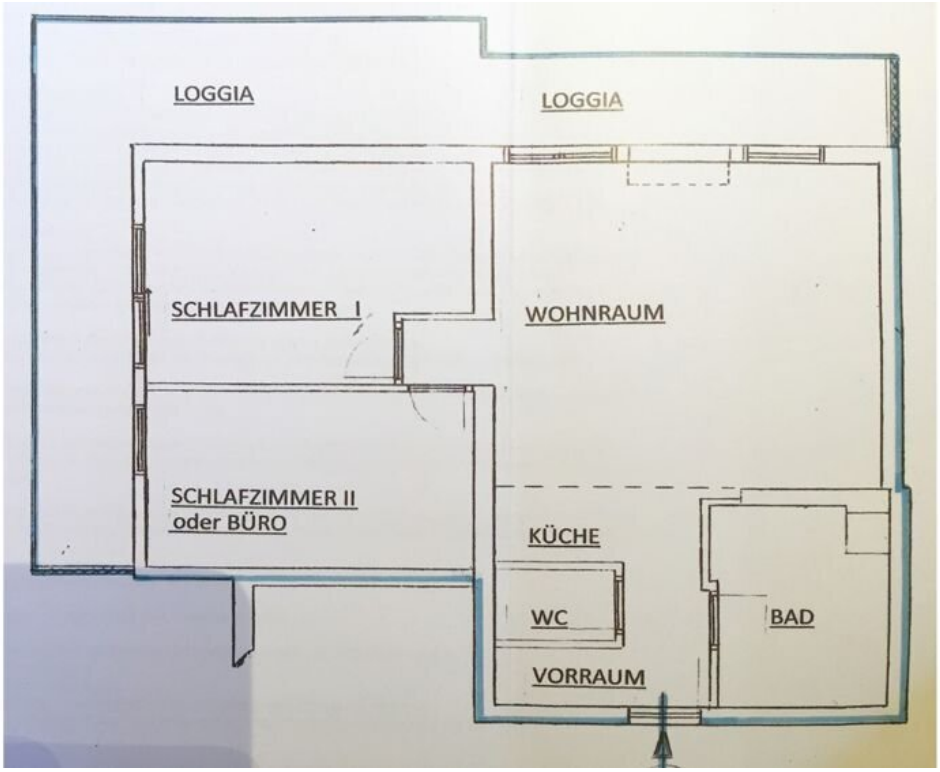


domo.
HAND
AUTO
°C
MIN
FM
MP3


LOGGIA
LOGGIA
SCHLAFZIMMER I
WOHNRAUM
SCHLAFZIMMER II
oder BÜRO
KÜCHE
WC
BAD
VORRAUM

IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

IMMY 2024 GOLD
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


LOGGIA
LOGGIA
SCHLAFZIMMER I
WOHNRAUM
SCHLAFZIMMER II
oder BÜRO
KÜCHE
WC
BAD
VORRAUM

Objektbeschreibung

LAGE, LAGE, LAGE - Mitten in Kitzbühel - Der Sportstadt im Herzen der Alpen.

Kitzbühel verkörpert wie kaum eine andere Region romantischen Charme, sportliche Herausforderung und erfrischende Lebenslust. Eingebettet zwischen Kitzbüheler Horn und Hahnenkamm zeigt sich die Region von Ihrer sportlichen Seite, in der historischen Altstadt findet man Geschäfte und Gastronomie auf höchstem Niveau, gepaart mit der bekannten Tiroler Gastfreundschaft. Dies macht Kitzbühel zu einem Anziehungspunkt in den Bergen.

Nur wenige Gehminuten von "Downtown Kitz" - dem beliebten Stadtkern der Gamsstadt entfernt - steht diese elgegante Stadtwohnung im 1. Liftstock zum Verkauf. Die reizvolle und vielfältig gestaltete Infrastruktur von Kitz, mit einem hervorragenden, kulinarischen Angebot sowie einem prickelnden Nachtleben, tollen Einkaufsmöglichkeiten und weithin bekannten Events, **erlebt man hier fast vor der eigenen Haustür. Vom 2-seitigen Balkon aus sieht man das Kitzbühler Horn.**

INVESTMENT ZUR VERMIETUNG oder EIGENNÜTZUNG:

Gerne übernehmen wir für Sie auch die Vermietung. Gerade Wohnungen mit Carport direkt in Kitzbühel, bei denen man alles - Apres Ski, Restaurants, Bars aber auch Supermärkte - **fußläufig erreichen kann,** sind bei den Mietern sehr begehrt.

Die komplett ausgestattete Eigentumswohnung mit Balkon war bis Ende Oktober vermietet und **ist somit per sofort verfügbar.**

SHORT-CUTS*.*

Die Balkonwohnung im 1. Liftstock besticht neben der guten Lage mit geschmackvoller Komplett-Ausstattung im modernen Alpenstil:

- *3 Zimmer - 2 Schlafzimmer und 1 Wohnküche - alle 3 mit Ausgang auf den Balkon*
- *17 m² großer, umlaufender Balkon mit Hornblick*
- *Im modernen Alpenstil ausgestattet und komplett möbliert*

- *Wohnküche mit Effekt-Feuer-Kamin und Tischlermaßregalen*
- *Designerküche mit allen Geräten und Weinkühler*
- *2 Schlafzimmer mit jeweils edlen Einbauschränken in Tischlermaßqualität und TV*
- *Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne mit Massagedüsen, Handtuchtrockner, Waschmaschine, Spots und TV*
- Esstisch und Barelement mit 2 Barhockern
- Eckcouch mit Fellbasetisch
- *Altholzwand mit Echtfellbespannung*
- *Handgehobelte Eichen-Langholz-Bodendielen*
- *Gesamte Beleuchtung von Spots über Effektbeleuchtung bis Hirsch-Luster*
- ***Infrarotkabine***
- *Kellerabteil (2,60m²)*
- *Carport (€ 15.000 bereits im Kaufpreis inkludiert)*
- *Fußläufige, zentrale Lage zum Stadtzentrum*

Die gewichtete Wohnnutzfläche von 73,48 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- 64,77 m² - reine Wohnfläche

- 17,41 m² Balkon

TOP-LAGE und TOP-INFRASTRUKTUR.

Das einzigartige Ambiente der Gamsstadt während des Jahres, die einmalige geografische Lage und Beschaffenheit der Region sowie das endlose Angebot vielfältigster Sportmöglichkeiten, machen Kitzbühel Jahr für Jahr zur Urlaubsdestination Nummer Eins. Typische Tiroler Häuser und luxuriöse Apartmenthäuser geben der Gegend seinen Charme. Neben dem Sport spielt auch der Lifestyle in Kitzbühel eine große Rolle.

Die verkehrsgünstige Lage von Kitzbühel ermöglicht das bequeme Erreichen von: Innsbruck, Salzburg oder München (1,5 h).

In wenigen Gehminuten erreichen Sie von ihrem neuen Stadt-Domizil die Hahnenkamm-Bahn und damit die legendäre Streif-Abfahrt. Die Anbindung an das "Weltbeste Skigebiet" - auch 2022 wieder prämiert - ist unschlagbar. Traumhafte Skipisten, das Kitzbüheler Horn, spektakuläre Abfahrten, hunderte Pistenkilometer, urige Hütten und exquisites Apres-Ski warten auf Sie - Skivergnügen pur vom Brixental bis ins Salzburger Land.

In **fußläufiger Zentrumsnähe der Gamsstadt** befindet sich dieses traumhafte Dachgeschoß-Top. **Umgeben von einer exzellenten Infrastruktur** lässt die Immobilie keine Wünsche offen. **Tennisstation, Golfclub Kaps, Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Restaurants und Spitzengastronomie sind fußläufig erreichbar.** Das **Auto parkt bequem vor der Haustüre** und benötigen Sie nur, wenn Sie z.B. einen Ausflug zur Rosi auf der Sonnberg Stubn machen wollen.

Die Golfregion Kitzbühel bietet dem Golfer **neben dem Golfclub Kaps drei weitere Plätze in nächster Umgebung,** und 18 Golfplätze sind innerhalb einer Autostunde erreichbar. Der idyllische Schwarzsee mit Blick auf den „Wilden Kaiser“ lädt zum Langlaufen und Eisstockschießen im Winter sowie zum Baden und ausgedehnten Wanderungen ein. Auch im Sommer kann man aus dem sportlichen Angebot wählen - von Golfen, Mountainbiken bis Paragliding ist alles möglich!

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung und der pleitegefährdeten Länder durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Ihr persönlicher Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

0043 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap