

# Alpiner Wohntraum auf höchstem Niveau – Exklusives Chalet in Bestlage



**Objektnummer: 6037**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Chalet
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6365 Kirchberg in Tirol
<b>Wohnfläche:</b>	960,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	960,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	11
<b>WC:</b>	11
<b>Terrassen:</b>	8
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	18.650.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

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

## Objektbeschreibung

### Alpiner Wohntraum auf höchstem Niveau – Exklusives Chalet in Bestlage

**Dieses außergewöhnliche Chalet** verkörpert alpine Eleganz und kompromisslosen Luxus in vollendeter Form. In einer der begehrtesten Wohnlagen des Alpenraums präsentiert sich die Immobilie als architektonisches Meisterwerk mit klarer Formensprache, großzügiger Raumstruktur und hochwertigster Ausstattung. **Das Chalet befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region Kitzbühel – in erhöhter Hanglage oberhalb von Kirchberg.** Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über das Tal bis hin zum legendären Hahnenkamm und dem majestätischen Pengelstein.

Bereits beim Betreten des Hauses über den repräsentativen Eingang im Erdgeschoss offenbart sich die durchdachte Erschließung: Ein zentrales Stiegenhaus sowie ein komfortabler Lift verbinden alle Ebenen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss und ermöglichen einen barrierefreien Zugang zu sämtlichen Wohnbereichen.

Die Wohn- und Schlafräume erstrecken sich über das erste und zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Großzügige Grundrisse, hohe Räume und weitläufige Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes, offenes Wohnambiente. Die Schlafzimmer verfügen über en-suite-Bäder und teilweise über integrierte Ankleidebereiche. Der Wohnraum im Dachgeschoss beeindruckt mit offener Dachuntersicht, einer eleganten Inselküche und einem offenen Kamin, der für behagliche Atmosphäre sorgt. **Ein weiterer Wohnbereich im Erdgeschoss bietet eine stilvolle Bar mit vollwertiger Ausstattung, Humidor und integrierter Soundanlage – ideal für repräsentative Empfänge oder private Genussmomente.**

**Dem exklusiven Anspruch entsprechend verfügt das Chalet über einen luxuriösen Spa-Bereich im Erdgeschoss.** Hier erwarten Sie ein Indoor-/Outdoorpool in Edelstahl, ein Dampfbad, eine Sauna, ein Tauchbecken sowie ein hochwertig ausgestatteter Fitnessbereich. Die Pooltechnik ist im Untergeschoss untergebracht und sorgt für reibungslose Funktionalität auf höchstem Niveau.

**Großzügige Terrassen und Balkone** auf allen Obergeschossen bieten spektakuläre Ausblicke und erweitern den Wohnraum ins Freie. Die Verbindung von Innen- und Außenraum ist harmonisch und unterstreicht die besondere Lage und Architektur des Hauses.

Auch funktional überzeugt das Chalet mit durchdachten Nebenräumen: **Ein Weinkeller, ein Hauswirtschaftsraum, ein Schiraum sowie Garagen** mit direktem Zugang zum Haus bieten höchsten Komfort und diskrete Funktionalität.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Böden aus Holz, Naturstein und Keramik, massive Innenwände – großteils verputzt und gemalt – sowie

exklusive Wandverkleidungen aus Holz, Textil oder Leder prägen das stilvolle Interieur. Maßgefertigte Schrankwandlösungen und edles Mobiliar unterstreichen den Anspruch an Qualität und Design.

Technisch ist das Chalet mit einem modernen BUS-System und intelligenten Raumsteuerungen ausgestattet. Ein Lift, offener Kamin, Kachelofen sowie hochwertige Einbauküchen mit Premium-Geräten runden das Angebot ab.

**Dieses Chalet ist mehr als eine Immobilie – es ist ein alpines Refugium für höchste Ansprüche, bezugsfertig und bereit, seine neuen Eigentümer mit Stil, Komfort und Exklusivität zu empfangen**

## **Raumaufteilung:**

### **Dachgeschoss**

- Heller, einladender Flur – 12,80 m<sup>2</sup>
- Separates Gäste-WC – 4,43 m<sup>2</sup>
- Zweckmäßiger Abstellraum – 4,29 m<sup>2</sup>
- Großflächiges Wohnzimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – 64,52 m<sup>2</sup>
- Moderne Küche mit praktischer Speisekammer – 12,88 m<sup>2</sup>
- Kompakte Speisekammer – 3,42 m<sup>2</sup>
- Stilvoller Salon mit gemütlicher Atmosphäre – 34,11 m<sup>2</sup>
- Sonnige Terrasse – 22,90 m<sup>2</sup>
- Balkon mit Blick ins Grüne – 15,66 m<sup>2</sup>

- **Gesamtfläche:** 136,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 38,56 m<sup>2</sup> Freiflächen

## 2. Obergeschoss

- Großzügiger Flur mit Zugang zu den Zimmern – 16,83 m<sup>2</sup>
- Geräumige Garderobe – 4,46 m<sup>2</sup>
- Vier Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad
- Terrasse mit Rückzugspotenzial – 25,28 m<sup>2</sup>
- Balkon – 18,10 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** 146,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 43,38 m<sup>2</sup> Freiflächen

## 1. Obergeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich – 66,05 m<sup>2</sup>
- Fünf Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad
- Empfangsbereiche, Gäste-WC, diverse Abstellräume
- Drei Terrassen: 34,55 m<sup>2</sup> + 33,12 m<sup>2</sup> + 11,62 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** 265,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 4,10 m<sup>2</sup> Nebenfläche + 79,29 m<sup>2</sup> Freiflächen

## **Erdgeschoss**

- Exklusiver SPA-Bereich mit großzügigem Innenpool – 105,58 m<sup>2</sup>
- Fitnessstudio und Massageraum – 42,77 m<sup>2</sup>
- Wellnesszone mit Sauna, Dampfbad, Eis-Dusche, zwei Bädern/WC
- Weinkeller und großzügige Lagerräume
- Zwei Garagen: 41,50 m<sup>2</sup> + 42,18 m<sup>2</sup>
- Sonnendeck mit Terrasse – 11,81 m<sup>2</sup>
- Außenpool für heiße Sommertage – 16,02 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** 248,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 4,88 m<sup>2</sup> Nebenfläche + 90,60 m<sup>2</sup> Garage

## **Kellergeschoss**

- Technikräume für Pool und SPA – 18,83 m<sup>2</sup>
- Erweiterungsfläche Pool – 45,00 m<sup>2</sup>

## **Fakten:**

### **Architektur & Erschließung**

- Repräsentativer Zugang im Erdgeschoss zum zentralen Stiegenhaus

- Komfortabler Lift verbindet alle Ebenen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
- Direkter Zugang zu Garagen und Nebenräumen auf EG-Niveau

### **Wohn- & Schlafbereiche**

- Großzügige Raumaufteilung über das 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Hohe Räume und weitläufige Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente
- Schlafzimmer mit en-suite-Bädern, teilweise mit integrierten Ankleidebereichen
- Wohnraum im Dachgeschoss mit offener Dachuntersicht, Inselküche und offenem Kamin
- Zusätzlicher Wohnbereich im Erdgeschoss mit stilvoller Bar, vollwertiger Barausstattung, Humidor und integrierter Soundanlage

### **Außenbereiche**

- Großzügige Terrassen und Balkone auf allen Obergeschossen
- Harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum mit Blick auf die alpine Landschaft

### **Spa & Wellness**

- Luxuriöser Spa-Bereich im Erdgeschoss mit Indoor-/Outdoorpool in Edelstahl

- Dampfbad, Sauna, Tauchbecken und Fitnessbereich
- Pooltechnik im Untergeschoss

### **Funktionale Nebenräume**

- Weinkeller, Hauswirtschaftsraum, Schiraum
- Garagen mit direktem Hauszugang
- Technisch durchdachte Infrastruktur für höchsten Wohnkomfort

### **Materialien & Ausstattung**

- Hochwertige Böden aus Holz, Naturstein und Keramik
- Innenwände massiv, großteils verputzt und gemalt
- Teilweise Wandverkleidungen in Holz, Textil oder Leder
- Maßgefertigte Schrankwandlösungen und exklusive Einbauten
- Edles Mobiliar und stilvolle Ausstattung im gesamten Gebäude

### **Zusatzausstattung & Technik**

- Lift, offener Kamin und Kachelofen
- Einbauküchen mit hochwertigen Geräten

- BUS-System und intelligente Raumsteuerungen
- Voll ausgestatteter Spa mit Pool, Sauna, Dampfbad und Tauchbecken

## **Kitzbühel – Exklusivität in den Tiroler Alpen**

Kitzbühel zählt zu den renommiertesten Luxusdestinationen Europas und vereint alpinen Charme mit internationalem Flair. Die Region ist bekannt für ihre erstklassige Lebensqualität, ihre malerische Landschaft und ihr ganzjähriges Freizeitangebot – von weltberühmten Skipisten wie der Hahnenkammabfahrt bis hin zu Golfplätzen, Gourmetrestaurants und Designerboutiquen. Besonders begehrte Wohnlagen wie der Sonnberg, die Kochau oder der Lehenberg bieten spektakuläre Ausblicke, absolute Privatsphäre und eine Nachbarschaft auf höchstem Niveau. Wer in Kitzbühel wohnt, entscheidet sich für ein Leben in stilvoller Zurückgezogenheit mit direktem Zugang zu einem der exklusivsten Lifestyle-Angebote der Alpen

## **Lage – Erhabene Ruhe mit spektakulärer Aussicht**

Das Chalet befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region Kitzbühel – in erhöhter Hanglage oberhalb von Kirchberg. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über das Tal bis hin zum legendären Hahnenkamm und dem majestätischen Pengestein. Die Lage vereint absolute Privatsphäre mit perfekter Anbindung: Die Zufahrt ist vollständig erschlossen und befestigt, teilweise über Dienstbarkeiten gesichert. Das Ortszentrum von Kirchberg sowie die Hotspots Kitzbühel und Reith sind in nur etwa zehn Autominuten erreichbar. Bushaltestellen, der Bahnhof und die nächstgelegenen Skilifte befinden sich in unmittelbarer Nähe – nur fünf Minuten entfernt – und garantieren schnellen Zugang zum weltberühmten Skigebiet KitzSki mit über 230 Pistenkilometern und internationalem Renommee.

## **Infrastruktur & Erreichbarkeit**

Das Ortszentrum von Kirchberg mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichem Verkehr ist in wenigen Minuten erreichbar. Bushaltestellen, der Bahnhof sowie die nächstgelegenen Skilifte befinden sich in unmittelbarer Nähe – nur etwa fünf Minuten entfernt. Kitzbühel und Reith sind in rund zehn Autominuten erreichbar und bieten Zugang zu internationaler Spitzen-Gastronomie, exklusiven Boutiquen, Golfplätzen und kulturellen Veranstaltungen. Die Region ist ganzjährig über Straße und Bahn hervorragend angebunden – auch die Flughäfen München, Innsbruck und Salzburg sind bequem erreichbar.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter [+43 660 442 7200](tel:+436604427200) oder per E-Mail: [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap