

**Nahe Kitzbühel: Erstbezug nach Sanierung - Moderne  
Gartenwohnung mit Kamin, Terrasse und Bergblick in  
sonniger Lage nahe Kitzbühel**



**Objektnummer: 5093/128**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuhand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6391 Fieberbrunn
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	90,32 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	51,00 m²
<b>Keller:</b>	14,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,79 €
<b>Heizkosten:</b>	32,38 €
<b>USt.:</b>	13,02 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizkosten (Strom) lt. individuellem Verbrauch

## Ihr Ansprechpartner



**Tamara Bacher, MA**

Arealita Immobilienreuhand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30







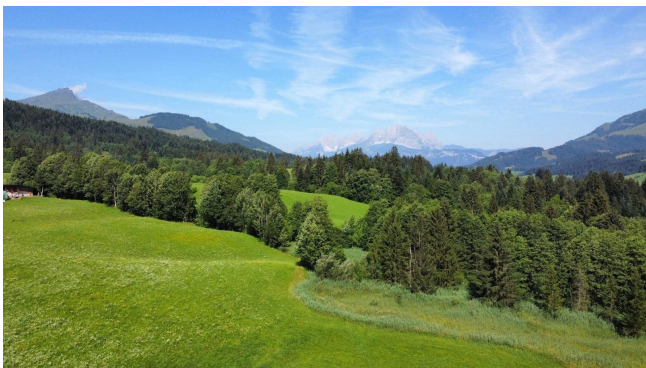




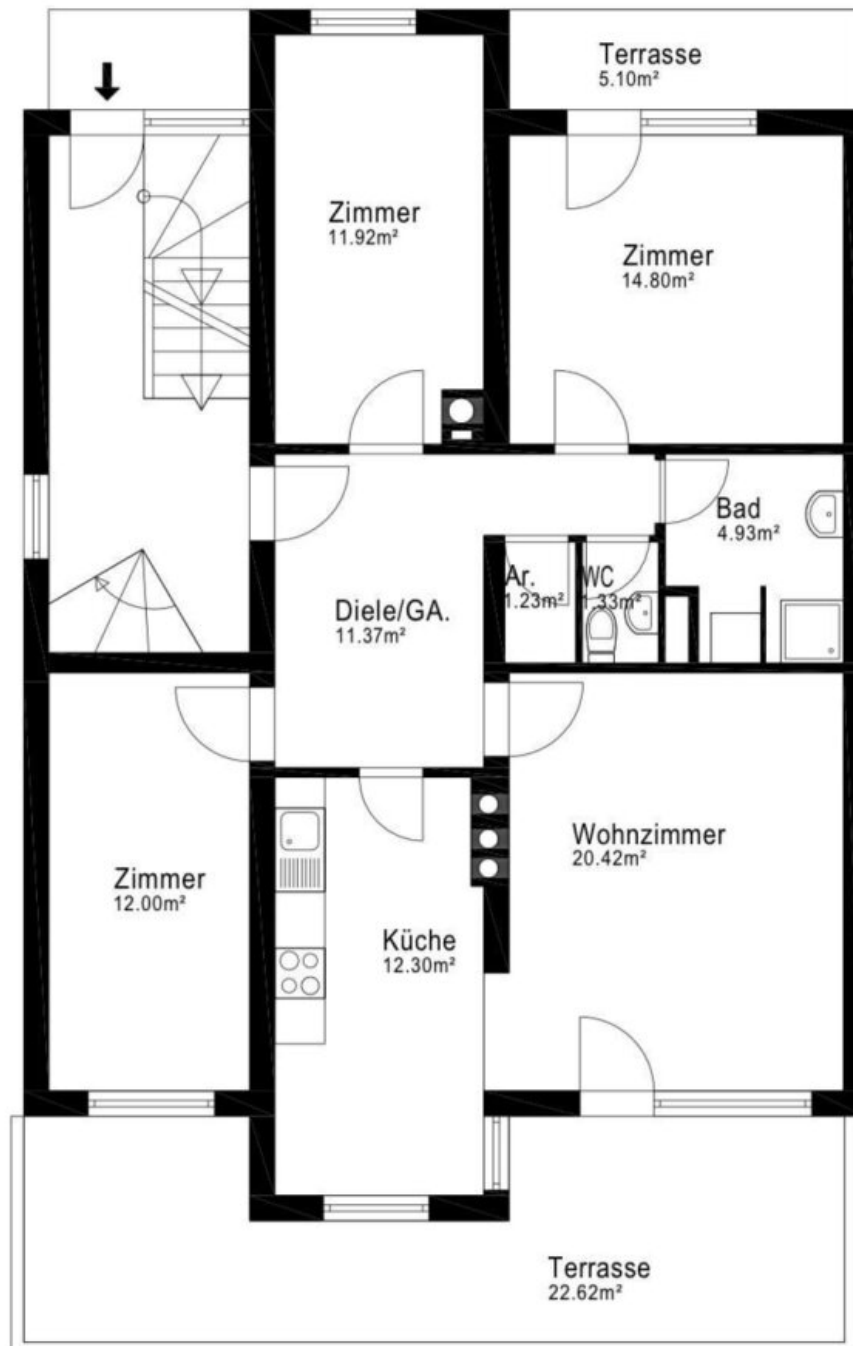








GRUNDRISS





## Objektbeschreibung

**Erstbezug nach Sanierung. Modern. Mit Blick ins Grüne.**

Diese stilvolle **4-Zimmer-Gartenwohnung** in Fieberbrunn wurde im Jahr **2024 vollständig und hochwertig saniert** und präsentiert sich heute als **erstbezugsfertiges Zuhause mit alpinem Charme und zeitloser Eleganz**.

Auf rund **90,32 m² Wohnnutzfläche** vereint das Objekt **modernes Design, durchdachtes Raumkonzept** und ein außergewöhnlich **behagliches Wohngefühl**.

Der helle Wohn- und Essbereich mit **offenem Sichtkamin** bildet das Herzstück der Wohnung – hier treffen Natürlichkeit, Komfort und Stil aufeinander.

Große Fensterflächen öffnen den Blick in den eigenen Garten und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen.

**Zwei Terrassen** – süd- und westseitig ausgerichtet – laden zum Frühstück in der Morgensonne oder zu entspannten Abenden im Freien ein.

Der rund **51 m² große Gartenanteil** bietet ausreichend Platz für Lounge, Grill oder Kinderspielfeld und sorgt für maximale Privatsphäre.

Das **Bad mit Fenster** ist elegant gestaltet und verfügt über eine **bodengleiche Dusche**, einen modernen Waschtisch, **Waschmaschinenanschluss** und **Elektroboiler**.

Ein separates **Gäste-WC**, ein kleiner **Abstellraum** sowie **drei Schlafzimmer** machen die Wohnung auch für Familien oder Homeoffice-Kombinationen ideal nutzbar.

### Ausstattung & Technik

- **Erstbezug nach Sanierung 2024** – alles neu und sofort bezugsfertig
- **Echtholz-Parkettböden (Eiche)** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **Großformatige Fliesen** in Bad, WC und Vorraum
- **LED-Decken-Spots** und **indirekte Beleuchtung** für ein modernes, harmonisches Lichtkonzept
- **Elektrische Jalousien** für komfortable Beschattung und Sichtschutz

- **Doppelt verglaste Holzfenster** mit hervorragender Wärmedämmung
- **Elektrische Fußbodenheizung** mit Einzelraumsteuerung
- **Komplett neue Elektroinstallation (2024)**
- **Sichtkamin** im Wohnbereich – gemütlich und stilvoll
- **Home-Staging-Möblierung** kann auf Wunsch übernommen werden

Ein **Tiefgaragenstellplatz (Nr. 13)** sowie ein großzügiges **Kellerabteil** sind im Kaufpreis inkludiert.

Laut Eigentümerprotokoll beträgt die **Rücklage aktuell rund € 100.000.**

## Eckdaten im Überblick

- **Wohnnutzfläche:** ca. 90,32 m<sup>2</sup>
- **Terrassen:** 2 (gesamt ca. 22,7 m<sup>2</sup>)
- **Gartenfläche:** ca. 51 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 (davon 3 Schlafzimmer)
- **Abstellraum:** ja
- **Baujahr:** 1991
- **Sanierung:** 2024 (**Erstbezug nach Sanierung**)
- **Energie:** HWB 95 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE 2,10 (Klasse D)
- **Heizung:** elektrische Fußbodenheizung + Kamin
- **Betriebskosten:** ca. € 239,62 (inkl. Rücklage, BK & Wasser)
- **Rücklage Haus gesamt:** ca. € 100.000 (Stand Ende 2024)
- **Stellplatz:** 1 Tiefgaragenplatz im Eigentum

## Fazit



Ein **Erstbezug nach Sanierung**, der auf ganzer Linie überzeugt: hell, ruhig, top ausgestattet – mit **Echtholz-Parkett**, **elektrischen Jalousien**, **LED-Spots** und **offenem Kamin**. Eine Wohnung mit Charakter, die modernes Wohnen und alpines Lebensgefühl perfekt verbindet – ideal für alle, die in den **Kitzbüheler Alpen** ein **stilvolles Zuhause mit Zukunft** suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap