

## **Reith bei Kitzbühel: Erstbezug nach Generalsanierung - Wohn(t)raum im Dorfzentrum**



**Objektnummer: 203**

**Eine Immobilie von MSI Michaela Schölermann Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6370 Reith bei Kitzbühel
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	101,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.460.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michaela Schölermann

MSI Michaela Schölermann Immobilien GmbH  
Golfweg 4 a  
6370 Reith bei Kitzbühel

T +43 664 8111744  
H +43 664 8111744

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



















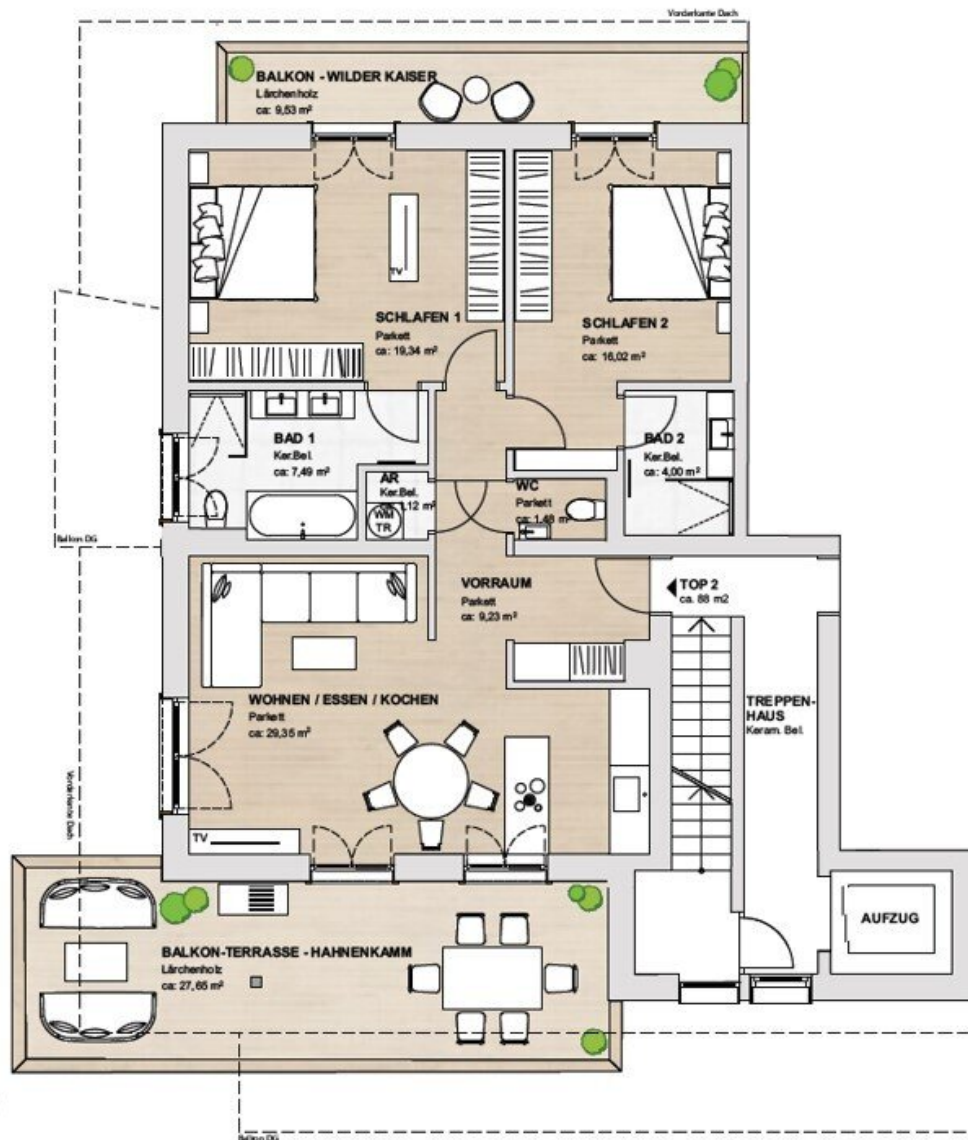




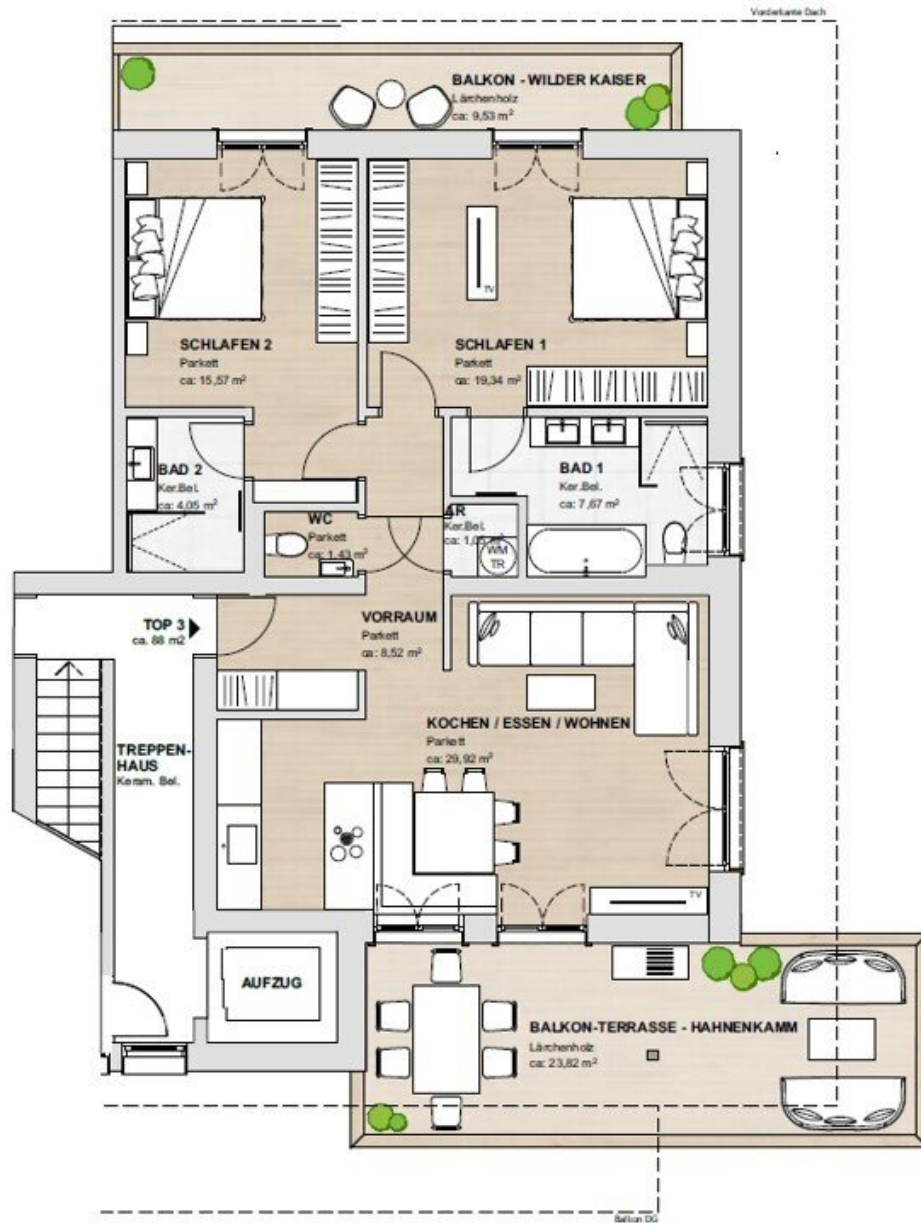


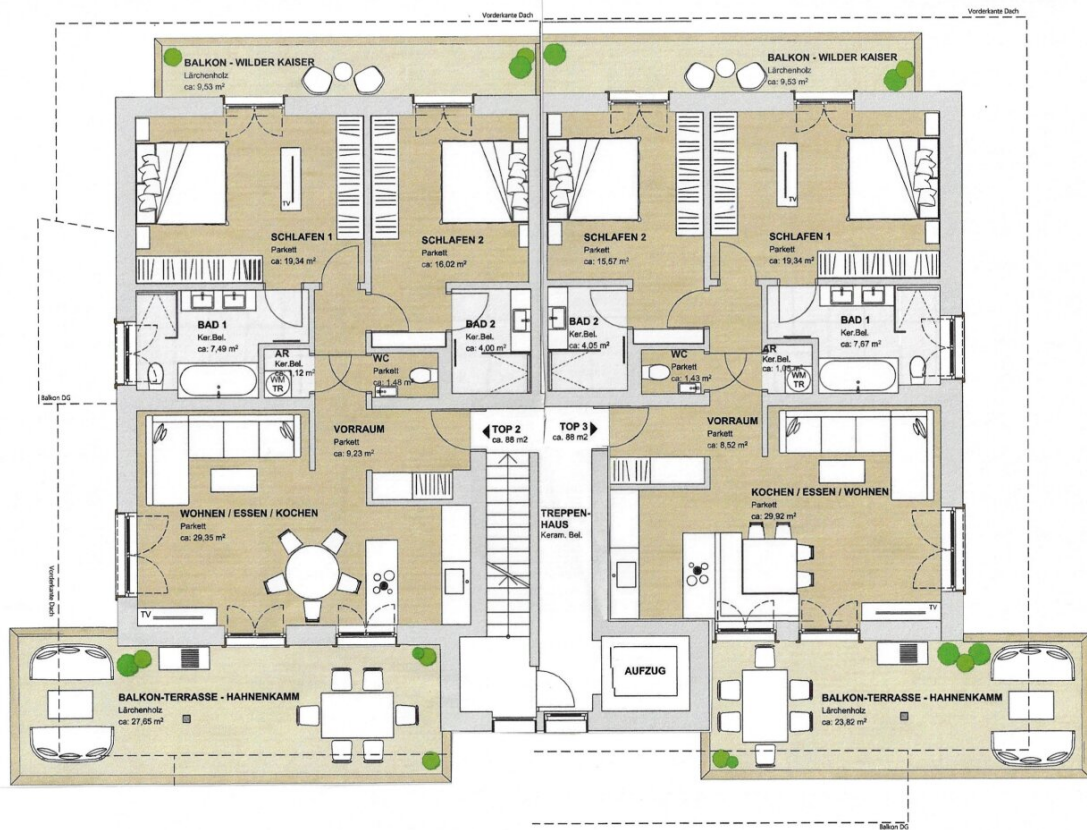












TOP 3 - OG 1



## Objektbeschreibung

Verkauft werden zwei Eigentumswohnungen in einem im Jahr 2024/2025 kernsanierten und erweiterten Wohn- und Geschäftshaus in exzellenter Lage im Zentrum von Reith bei Kitzbühel. Durch die Lage im Kerngebiet ist auch eine gemischt-gewerbliche Nutzung der Flächen möglich.

Die Wohnungen, beide im 01. Stock des Wohn- und Geschäftsgebäudes, bestechen durch einen traumhaften Blick auf das Massiv des Wilden Kaisers sowie mit Blick Richtung Süden auf den Hahnenkamm.

Hochwertige Materialien und zeitloses Design mit alpinem Chic verleihen einzigartiges Flair. Schöne Alu-Holzfenster, Altholzelemente, Eichendielen, Designer-Küchen sowie First-Class Bäder sorgen für edles Ambiente. Ebenso überzeugen die Wohnungen durch moderne Technik mit erweiterbarem BUS-System.

Durch die Generalsanierung des Wohn- und Geschäftshauses entsprechen sowohl Heizung als auch Dämmung des Gebäudes höchsten technischen Standards und gewährleisten geringe Nebenkosten. Ein Personenlift wurde eingebaut.

In beide Richtungen sind großzügige Balkone und Terrassen errichtet, wobei die Balkone Richtung Wilder Kaiser von den beiden jeweils mit en-suite Bädern ausgestatteten Schlafzimmern abgehen. Vorgelagert des jeweils ca. 30 m<sup>2</sup> großen, geräumigen Wohnbereiches sind die beiden Süd-Terrassen Richtung Hahnenkamm (jew. ca. 24 resp. 28 m<sup>2</sup>).

Die Nutzflächen unterteilen sich in jeweils ca. 88 m<sup>2</sup>, rund 34 resp. 38 m<sup>2</sup> Balkon- und Terrassenflächen, sowie weitere ca. 11 m<sup>2</sup> große Abstell- und Lagerflächen. Die gewichtete Nutzfläche beträgt sohin jew. ca. 100 m<sup>2</sup>. Inkludiert ist je Wohnung ein Kellerabteil sowie ein überdachter Carport-Stellplatz vor dem Haus.

Ein Ankauf mehrerer Wohneinheiten und / oder auch der gesamten Liegenschaft ist möglich. Bitte sprechen Sie uns an.

Top 2 "West":

Nutzfläche gew. ca. 101 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 88 m<sup>2</sup>

Balkon "Wilder Kaiser" ca. 10 m<sup>2</sup>

Terrasse "Hahnenkamm" ca. 28 m<sup>2</sup>

Top 3 "Ost":

Nutzfläche gew. ca. 100 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 88 m<sup>2</sup>

Balkon "Wilder Kaiser" ca. 10 m<sup>2</sup>

Terrasse "Hahnenkamm" ca. 24 m<sup>2</sup>

Aufteilung jeweils:

- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich
- jeweils 2 Schlafzimmer mit en-suite Bädern
- großzügige Freiflächen mit Panoramablick
- Abstellraum in der Wohnung
- Personenlift
- Carport-Stellplatz
- Kellerabteil
- Heizform: Erdwärme / Energiewert: HWB 25,4 (B), fGEE 0,62 (A+)

Kaufpreis netto: jeweils EUR 1.300.000,-

Eigennutzerpreis: jeweils EUR 1.460.000,-

Käuferprovision: 3,0 % zzgl. 20 % USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m



Apotheke <3.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap