

## Liegenschaft mit gefragter Lage von Kitzbühel



**Objektnummer: 1145**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6370 Kitzbühel
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Keller:</b>	58,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	2.294.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

82.584,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

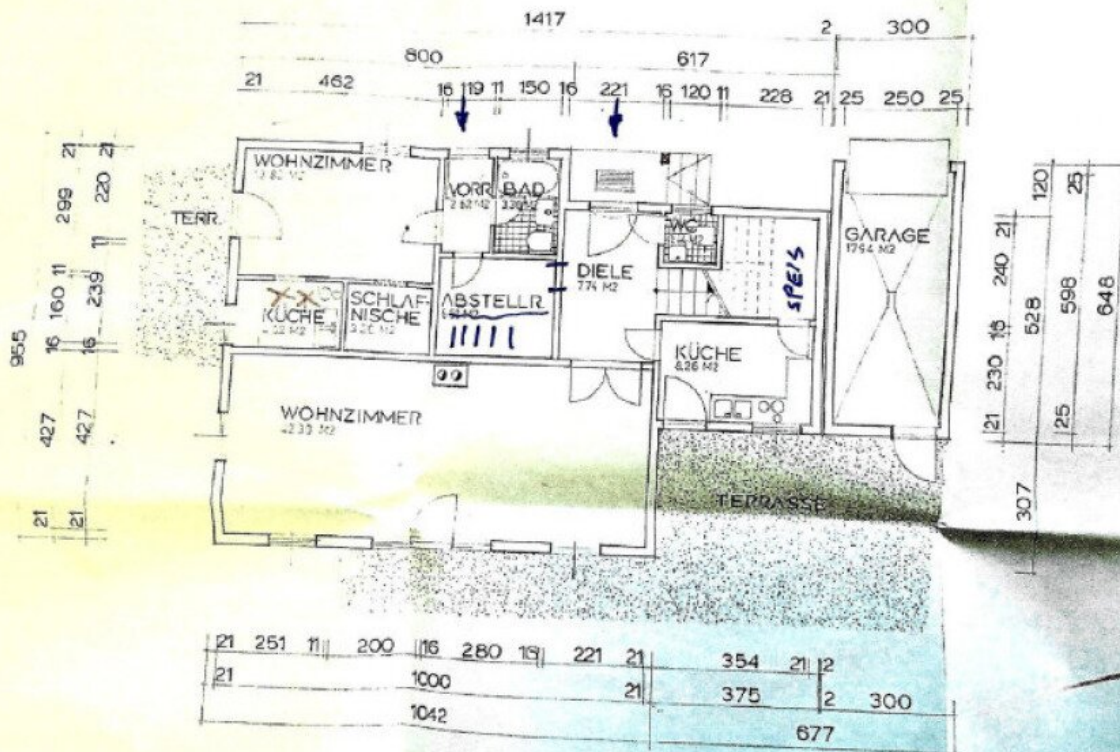


**Felix Kunej**

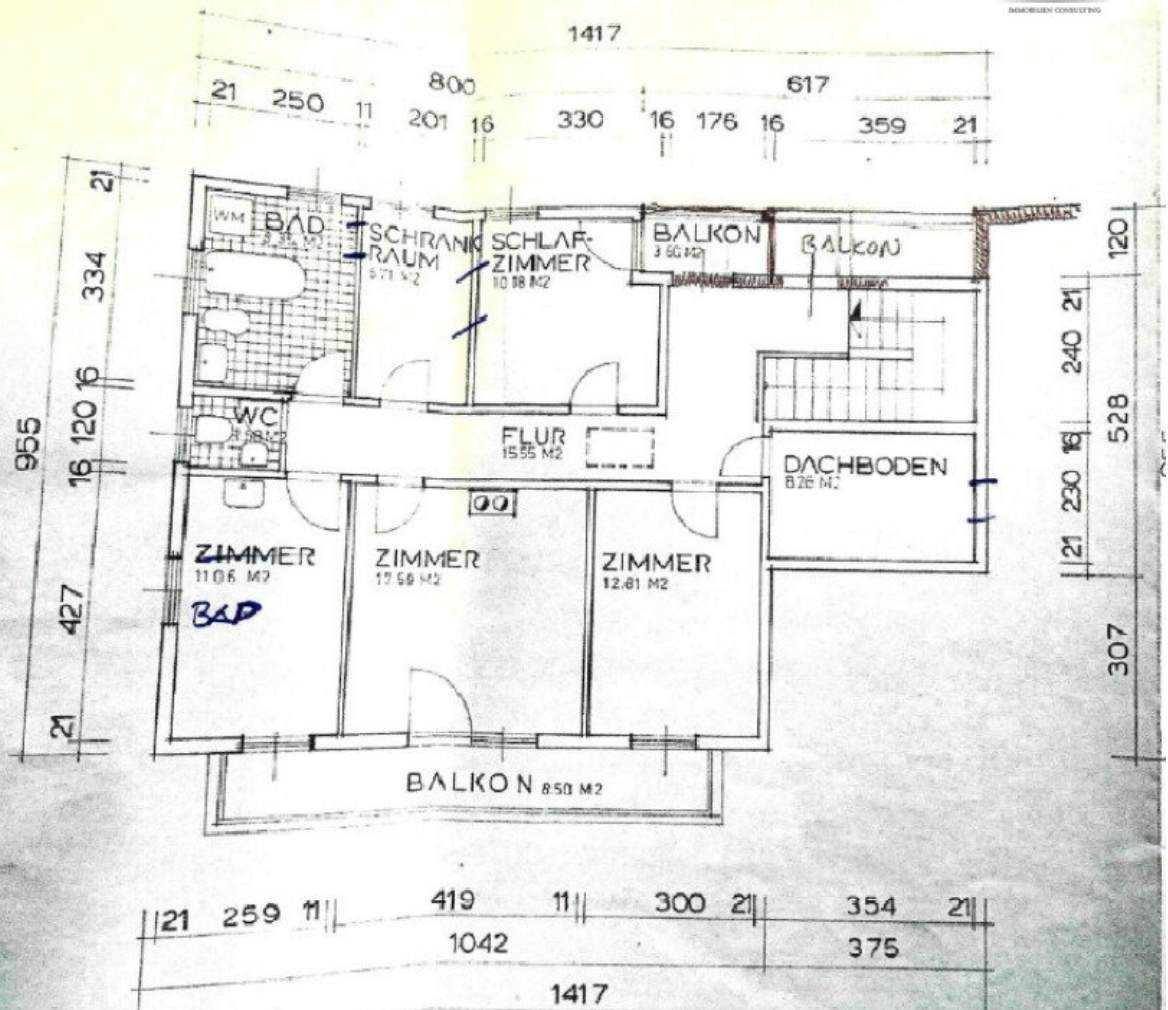
ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien

T +43 676 770 52 64  
H +43 676 5055237

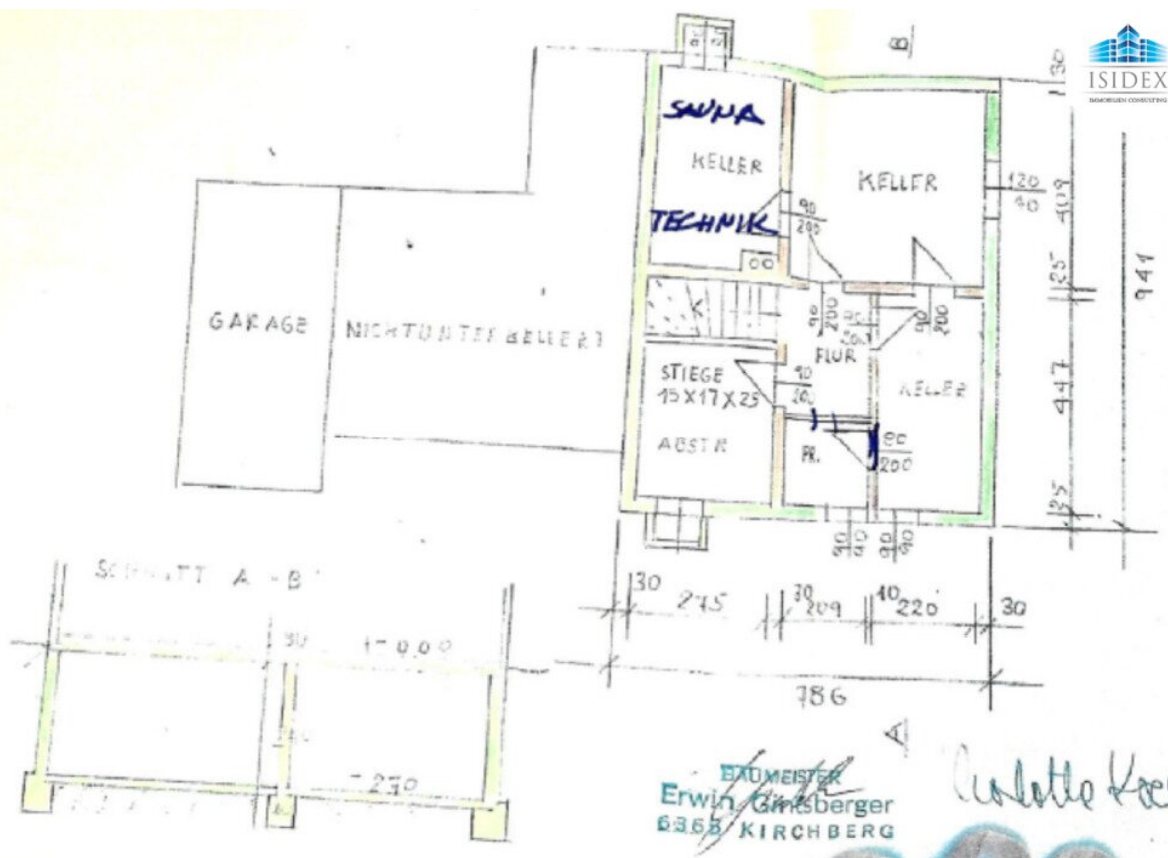
# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS







## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

zum Verkauf gelangt ab sofort eine Liegenschaft im schönen und berühmten Ort Kitzbühel.

Folgende Flächenaufstellung ist gegeben:

Das Erdgeschoss verfügt über ca. 93,39 m<sup>2</sup> inkl. einer Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Die Hauptwohnung hat eine Größe von ca. 62,74 m<sup>2</sup> und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, eine Speis, ein WC und die Diele. Die Einliegerwohnung verfügt über ca. 30,65 m<sup>2</sup>, hat einen Wohnbereich, eine Kochnische, eine Schlafnische, ein Bad/WC, einen Abstellraum und einen Vorraum.

Das Obergeschoss mit einem Ausmaß von ca. 83,93 m<sup>2</sup> verfügt über drei Zimmer, zwei Bäder, einen Schrankraum, ein WC und den Flur. Im Obergeschoss gibt es außerdem noch einen ca. 8,26 m<sup>2</sup> großen ausgebauten Dachraum mit Zugang zum Kriechdachboden.

Der Keller verfügt über ca. 58,18 m<sup>2</sup>, mit zwei "klassischen Kellerräume", und einer Waschküche. Des weiteren noch einen Raum, wo sich eine Sauna und die Haustechnik befindet sowie eine Dusche/WC.

Für Wärme in den "vier Wenden" sorgt eine Gaszentralheizung mit Radiatoren. Ergänzend dazu gibt es eine elektrische Bodenheizung sowie ein Kachelofen, der für eine Wohlfühloase im Wohnbereich, in der guten Stube, sorgt.

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet gemäß § 38 (1) TROG (Tiroler Raumordnungsgesetz) bedeutet, dass ein Grundstück als **Bauland gewidmet ist und für Wohnzwecke genutzt werden kann**, wobei die genauen Details zu Bebauungsdichte, -höhe und -Art (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser etc.) durch den örtlichen Bebauungsplan und spezifische Bestimmungen der Tiroler Bauordnung geregelt werden, wobei § 38 TROG sich oft auf die **Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen im Freiland** bezieht, was im Kontrast zu reinen Wohngebieten steht.

Eine Freizeitgenehmigung für das gegenständliche Objekt liegt nicht vor.

Fazit: Diese Liegenschaft befindet sich in der begehrten Region rund um Kitzbühel, einem

wahren Juwel der Tiroler Alpen. Umgeben von atemberaubenden Bergpanoramen und unberührter Natur, bietet es eine ideale Kombination aus Ruhe und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu Skigebieten, Wanderwegen und dem malerischen Stadtzentrum von Kitzbühel macht dieses Zuhause perfekt für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Genießen Sie die alpine Lebensqualität in vollen Zügen!

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.