

## **Gemütliches Reihenhaus nahe dem Herzen von Kitzbühel zu verkaufen**



**Objektnummer: 1585/689**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6370 Kitzbühel
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	107,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	118,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	14,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Reinhard Leutgeb

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1  
6020 Innsbruck

T +43 676 886 80 893







## Objektbeschreibung

### **KITZBÜHEL | 4-ZIMMER | WOHNFLÄCHE CA. 107 m<sup>2</sup> | GARTEN | TERRASSE | BALKON | 2 STELLPLÄTZE**

Zum Verkauf steht ein saniertes Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> in begehrter Lage (Siedlung Frieden) in Kitzbühel. Dieses Reihenhaus überzeugt durch die vorteilhafte Raumaufteilung, helle Räume und direkten Zugang zum privaten Garten – ideal für Familien, Paare oder all jene, die naturnahes Wohnen mit gemütlichem Landhausstil verbinden möchten.

#### **Details zum Objekt:**

- Wohnfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Etage: EG, OG
- Badezimmer: 1, Badewanne & WC
- Böden: Parkett, Fliesen
- Heizungsart: Öl
- Fenster: Kunststoff, Mehrfach Isolierverglasung
- Außenbereich: Balkon, Terrasse und Garten
- Stellplatz: 2 Stellplätze im Freien
- Lage: sonnig, gute Infrastruktur

- Zubau und Umbau: Jahr 2019, Pultdach aufgesetzt, Fenster erneuert
- Sanierung Dacheindeckung: Herbst 2024

Vom Vorraum aus sind alle Räumlichkeiten des Hauses über den Stiegenaufgang zentral begehbar. Besonders hervorzuheben ist der helle, offene ca. 40,58 m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich im Erdgeschoss mit direktem Zugang auf die Terrasse und den Garten. Aufgrund der westlichen Ausrichtung ist vor allem im Sommer mit zahlreichen Sonnenstunden zu rechnen.

Hochwertiger Eichenparkett, zeitlos elegante Fliesen sowie eine durchdachte Küchenausstattung sorgen für ein stilvolles und behagliches Wohnambiente. Die Einbauküche ist mit modernen Markenelektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohn-Essbereich ein und bietet alles, was man für komfortables Kochen benötigt.

Über den Stiegenaufgang gelangen Sie in das erste Zimmer im Obergeschoss, das sich ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer eignet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einem westseitig ausgerichteten Balkon mit Blick in den ruhigen Garten. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer. Eines davon mit offenem Sichtdachstuhl, der dem Raum ein besonderes Wohngefühl verleiht. Durch die unterschiedliche Ausrichtung der Fenster profitieren alle Zimmer von einer großzügigen Belichtung zu jeder Tageszeit. Das kleine Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch und ein WC.

**Besonderheit:** Für die Reihenhäuser besteht eine vertraglich vereinbarte und im Grundbuch angemerkte Sonderregelung. Die Aufwendungen und laufenden Kosten werden getrennt abgerechnet, sodass jeder Eigentümer ausschließlich jene Kosten trägt, die sein eigenes Reihenhaus samt Erschließung und Außenflächen betreffen. Dies gewährleistet eine klare, faire und transparente Kostenstruktur.

Die gute Verkehrsanbindung und in die umliegenden Berge macht die Lage besonders vielseitig, ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

**Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!**

**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://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap