Luxuriöses Wohnerlebnis über den Dächern von Kitzbühel



Objektnummer: 598

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6370 Kitzbühel
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	295,00 m²
Nutzfläche:	399,00 m²
Kaufpreis:	5.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Linda Eller

ALTIOR GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg

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





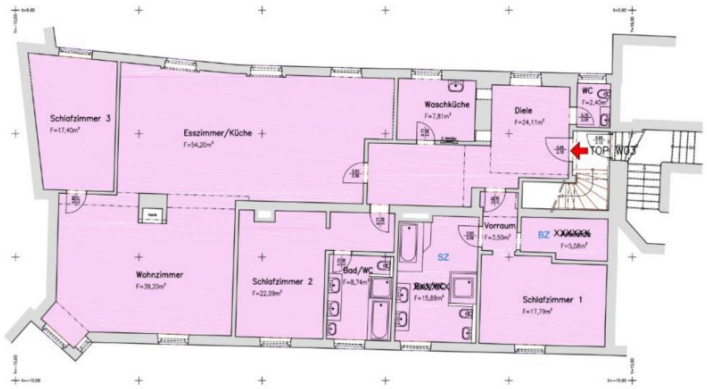








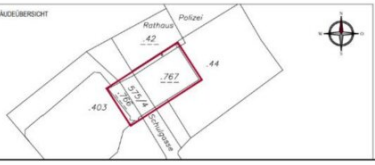
3.Obergschoss



Top W03

Diele	F=24,11m²
WC	F= 2,40m²
Waschküche	F= 7,81m²
Vorraum	F= 3,50m²
Ankleide	F= 5,58m²
Schlafzimmer 1	F=17,79m²
Bad/WC	F=15,88m²
Schlafzimmer 2	F=22,09m²
Bad/WC	F= 8,74m²
Esszimmer/Küche	F=54,20m²
Wohnzimmer	F=39,20m²
Schlafzimmer 3	F=17,40m²
Summe	F=218,70m²

LAGEPLAN / GEBÄUDEÜBERSICHT



M1:100

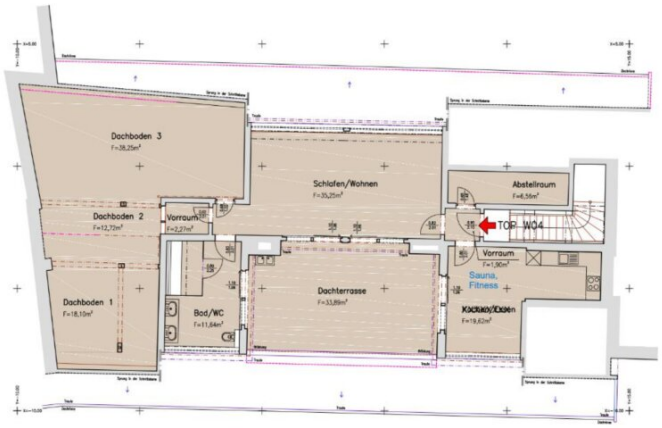
0 2 4 6 8 10m

Kitzbüheler–Hof
Franz–Reisch–Straße 1a, 6370 Kitzbühel

Ph1652/20
Geschäftszahl/GZ

Linsinger VERMESSUNG
Photogrammetrie 3D-Scanning
Kulturgütervermessung Kataster
Linsinger ZT GmbH, Hauptstrasse 31 A-5600 St. Johann/Pg.
Tel. +43 (0) 6412 4314 Fax +43 (0) 6412 4314 15
office@linsinger.at
www.linsinger.at

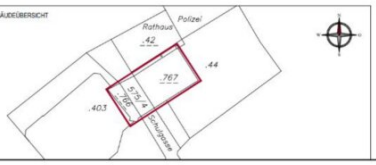
Dachgeschoss



Top W04

Vorraum	F= 1,90m²
Abstellraum	F= 6,56m²
Kochen+Essen	F=19,62m²
Schlafzimmer 4	F=35,25m²
Bad/WC	F=11,64m²
Vorraum	F= 2,27m²
Dachboden 1	F=18,10m²
Dachboden 2	F=12,72m²
Dachboden 3	F=38,25m²
Summe	F=146,31m²
Dachterrasse	F=33,89m²

LAGEPLAN / GEBÄUDEÜBERSICHT



M1:100

0 2 4 6 8 10m

Kitzbüheler–Hof
Franz–Reisch–Straße 1a, 6370 Kitzbühel

Ph1652/20
Geschäftszahl/GZ

Linsinger VERMESSUNG
Photogrammetrie 3D-Scanning Kulturgütervermessung Kataster
Linsinger ZT GmbH, Hauptstrasse 31 A-5600 St. Johann/Pg.
Tel. +43 (0) 6412 4314 Fax +43 (0) 6412 4314 15
office@linsinger.at
www.linsinger.at

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit einer **beeindruckenden Wohnfläche von rund 300 m²** erstreckt sich über zwei Etagen und verkörpert exklusives Wohnen im Herzen von Kitzbühel. Modernes Design trifft hier auf alpinen Charme und eine luxuriöse Ausstattung, die selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Herzstück der Wohnung bildet der **offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich**, der mit edlen Materialien, einem stimmigen Lichtkonzept und einem offenen Kamin eine besondere Wohlfühlatmosphäre schafft. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst **drei großzügige Schlafzimmer, jeweils mit en-suite Bad und WC, sowie ein separates Büro**, das ruhiges Arbeiten im Homeoffice ermöglicht.

Über eine elegante Innentreppe sind die beiden Etagen harmonisch miteinander verbunden. Das Master-Bedroom im Obergeschoss begeistert mit einem großzügigen Ankleidebereich, einem exklusiven Badezimmer und direktem Zugang zur **ca 34 m² Dachterrasse**. Ein privater Wellnessbereich mit **Sauna, Dampfsauna und Fitnessbereich** bringt Entspannung und Erholung in die eigenen vier Wände.

Ein zusätzliches Highlight stellt der **ausbaubare Dachboden mit etwa 69 m²** dar, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – etwa als Atelier, Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnraum. Mit **dem Lift** gelangt man direkt vor die Wohnung, und eine **separate Gästetoilette** ergänzt die Ausstattung.

Vier PKW-Stellplätze können separat angemietet werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap