Charmantes Landhaus in erstklassiger Lage mit Entwicklungspotenzial und einzigartigem Streif-Panorama - Touristisch vermietbar



Objektnummer: 1829/115

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6370 Kitzbühel
Baujahr:	1931
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,00 m²
Keller:	48,00 m²
Kaufpreis:	1.950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Laura Tockner

EM Invest Real Estate GmbH
Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4 Top 55
5020 Salzburg

T +43 660 2525735
H +436602525735

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









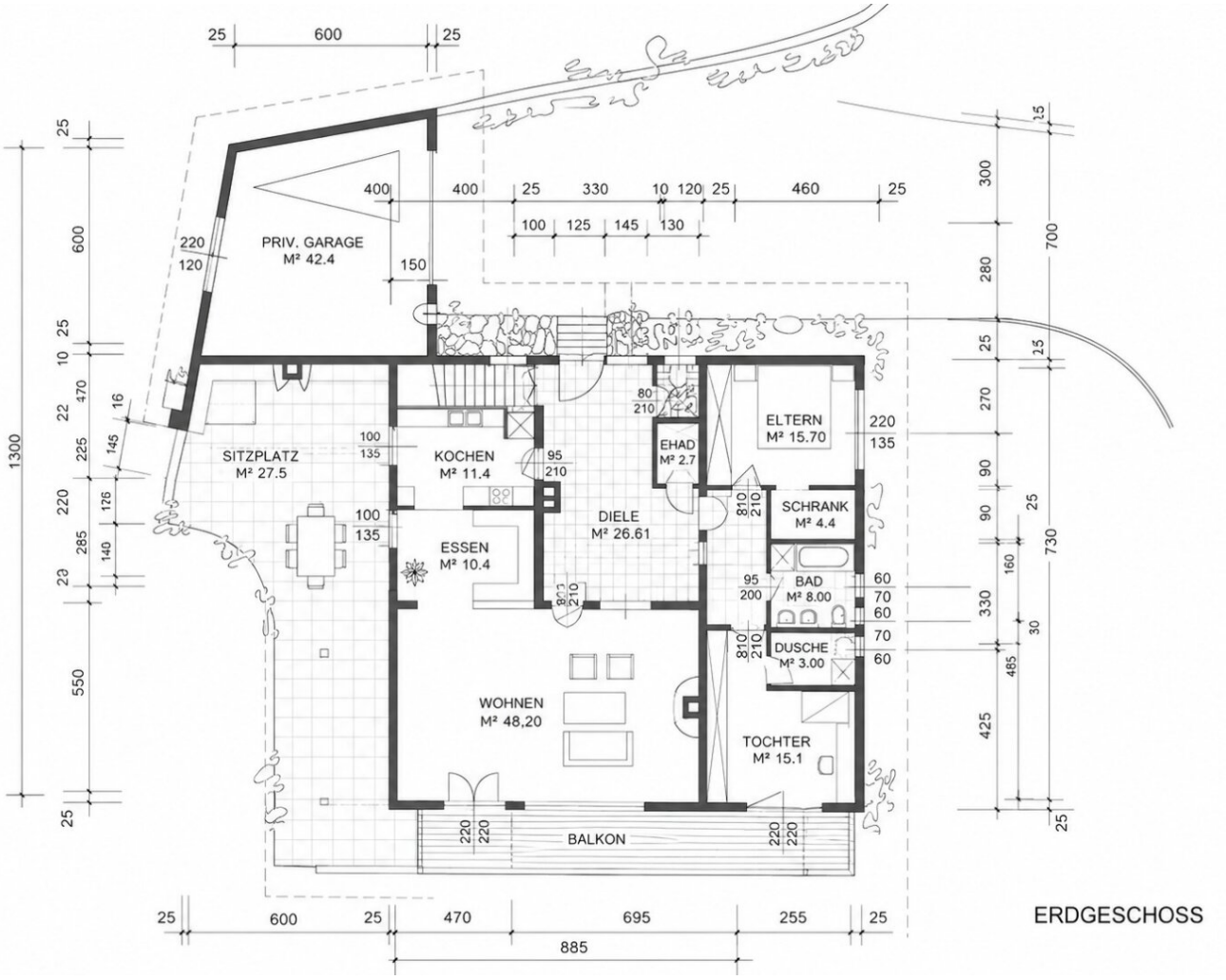




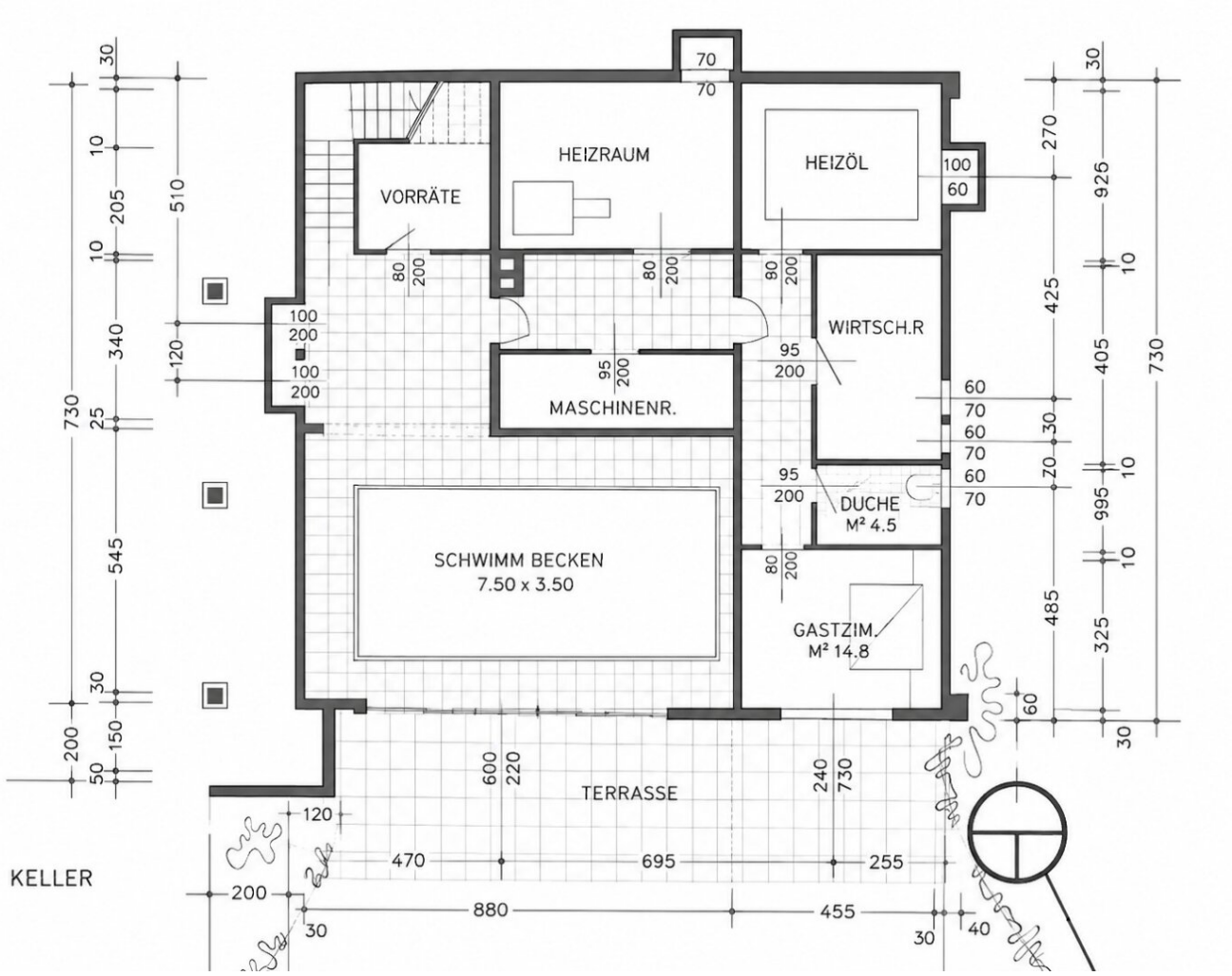


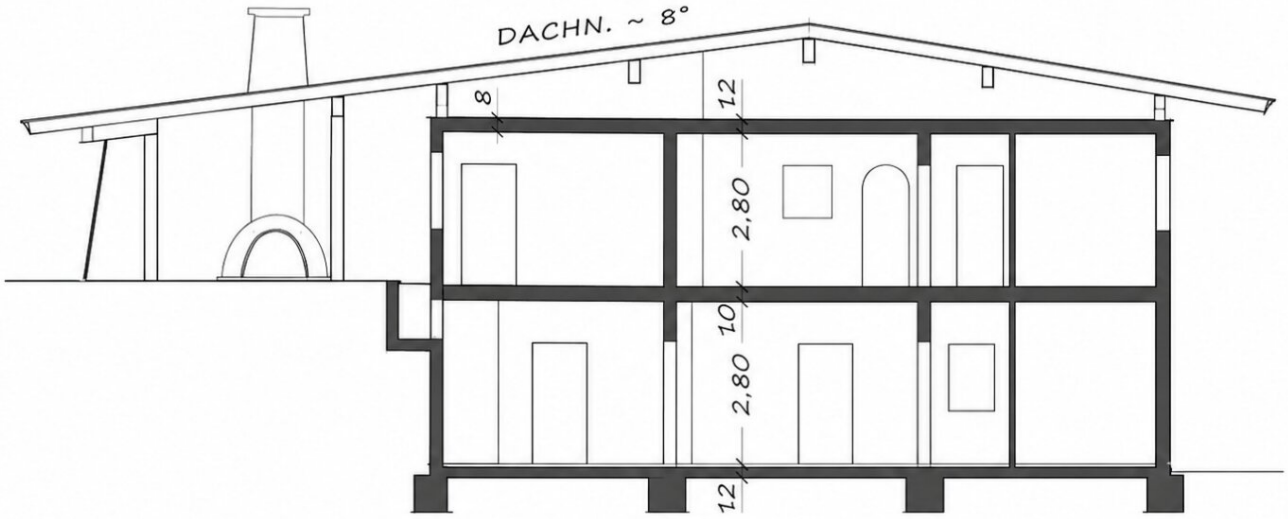






ERDGESCHOSS


VORRÄTE
HEIZRAUM
HEIZÖL
WIRTSCH.R
MASCHINENR.
DUCHE
M² 4.5
SCHWIMM BECKEN
7.50 x 3.50
GASTZIM.
M² 14.8
TERRASSE
KELLER



SCHNITT

Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von Kitzbühel präsentiert sich diese Liegenschaft als seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren und Projektentwickler. Das ursprünglich im Jahr 1931 errichtete Haus verfügt über rund 167 m² Nutzfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, die bei Bedarf zu einem großzügigen Einfamilienhaus zusammengelegt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch rund 42 m² Kellerfläche sowie eine Garage.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet ihrem zukünftigen Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung. Die solide Grundsubstanz, das intakte Dach sowie die bestehenden Holzkonstruktionen bilden eine gute Ausgangsbasis für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Drei attraktive Entwicklungsmöglichkeiten

VARIANTE 1 - Umfassende Sanierung des Bestandes

Die bestehende Struktur wird erhalten und auf einen modernen Wohnstandard gebracht. Laut Kostenschätzung des Architekten ist hierfür mit Investitionskosten von rund **€ 750.000,-** zu rechnen. Erforderlich sind insbesondere:

- Erneuerung der Böden
- Austausch der Fenster
- Erneuerung der Elektro- und Sanitär-
- installationen
- Einbau eines neuen Heizsystems
- Neuerrichtung der Bäder und Küchen
- Innen- und Fassadenanstrich

VARIANTE 2 - Neubau oder umfassender Ausbau

Für Käufer mit höchsten Ansprüchen bietet die Liegenschaft die Möglichkeit eines hochwertigen Neubaus oder einer umfassenden Erweiterung und Neugestaltung des Bestandes. Die kalkulierten Investitionskosten liegen laut Architekt bei ab **ca. € 1,5 Mio.** und bieten die Chance, ein modernes Wohnobjekt in einer der exklusivsten Wohnlagen Tirols zu realisieren.

VARIANTE 3 - Wirtschaftliche Sanierung mit Vermietungskonzept

Eine gezielte Grundsanierung mit anschließender - **auch touristischer** - Vermietung stellt eine weitere interessante Option dar. Die hierfür geschätzten Investitionskosten belaufen sich auf rund **€ 500.000,-**.

ECKDATEN

- Baujahr: 1931
- Nutzfläche: ca. 167 m²
- Kellerfläche: ca. 42 m²
- Garage vorhanden
- Zwei getrennte Wohneinheiten
- Zusammenlegung zu einem Einfamilienhaus möglich
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Dach und Holzkonstruktionen in gutem Zustand

- Einzigartige Wohnlage in Kitzbühel

- Hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial

FAZIT

Liegenschaften mit vergleichbarem Entwicklungspotenzial sind in Kitzbühel **nur selten verfügbar.** Ob als stilvolle Generalsanierung, hochwertiger Neubau oder renditeorientiertes Investment – dieses Haus bietet die Möglichkeit, eine Immobilie mit Charakter und Geschichte in einer der begehrtesten Wohnlagen Österreichs neu zu interpretieren und nachhaltig aufzuwerten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap