

**EXKLUSIVES WOHNJUWEL MIT WEITBLICK in Kirchbichl
zu kaufen!**



Objektnummer: 3756/699

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6322 Kirchbichl
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	128,74 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	248,29 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	41,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

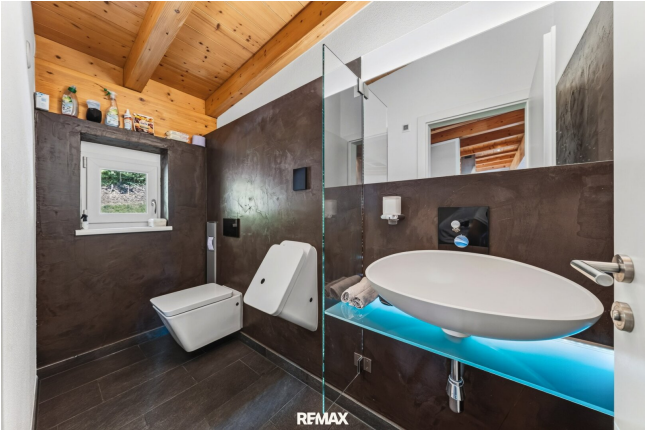


Robert Hofbauer

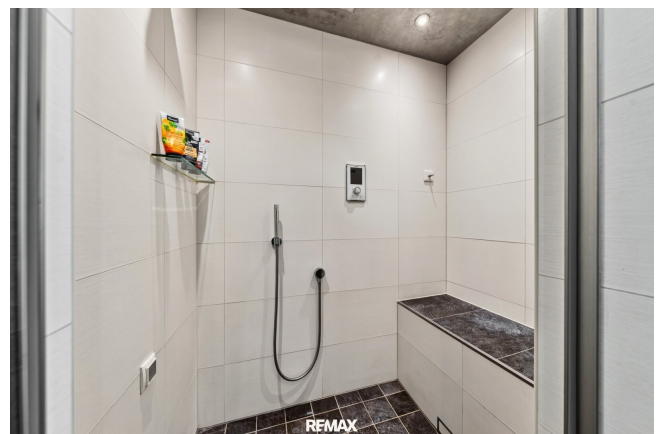
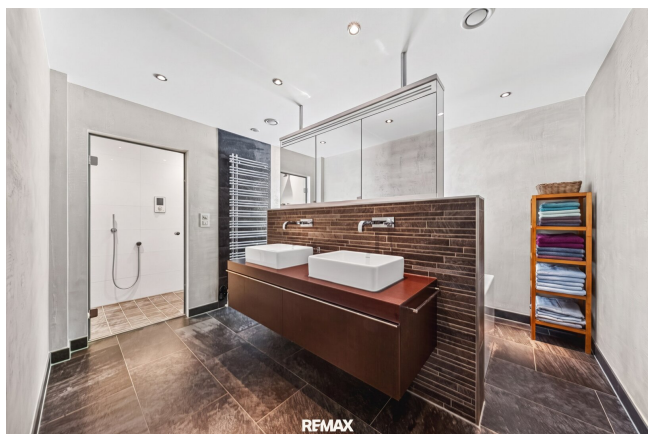
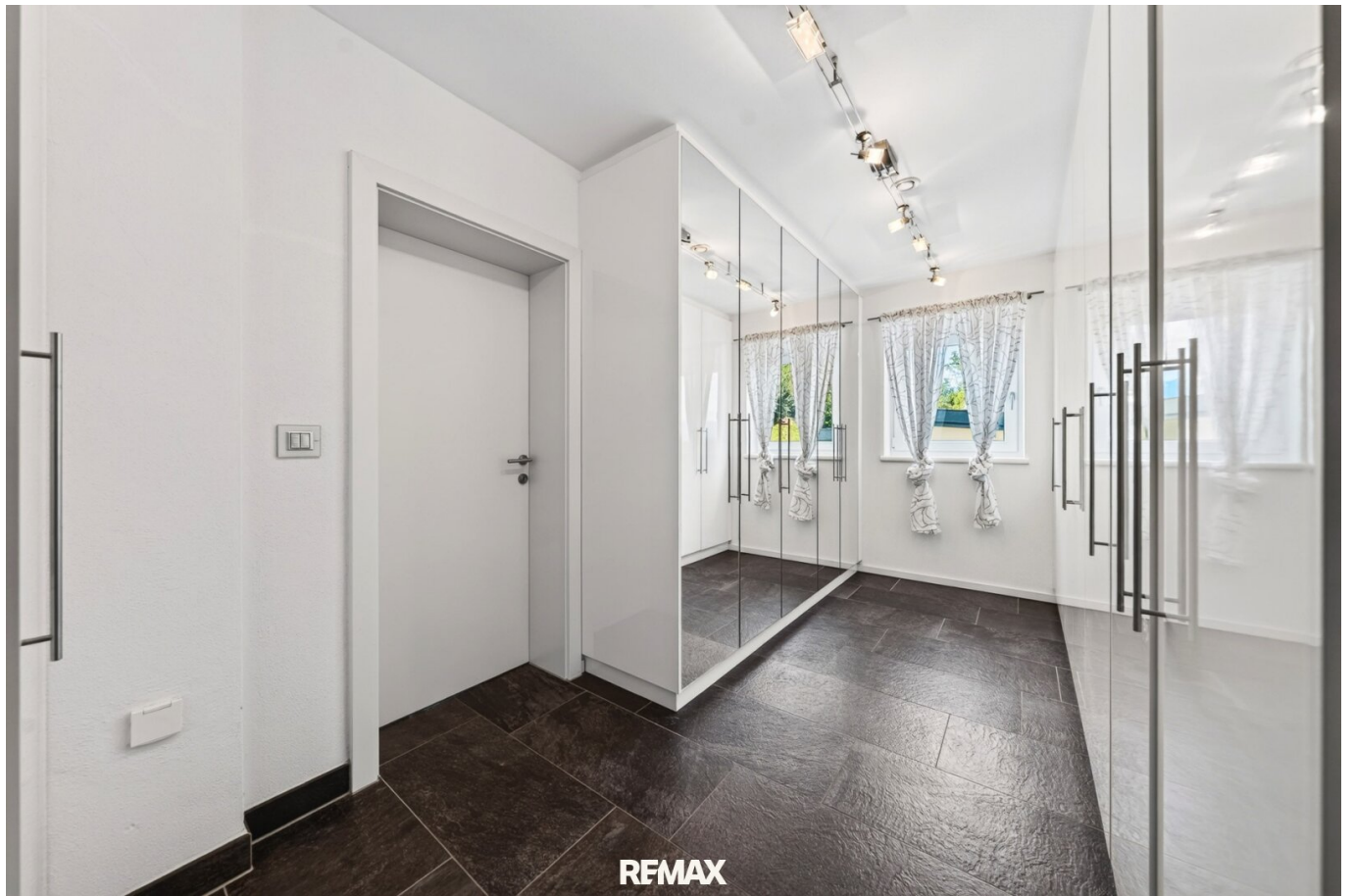
REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH
Bahnhofstraße 11
6300 Wörgl

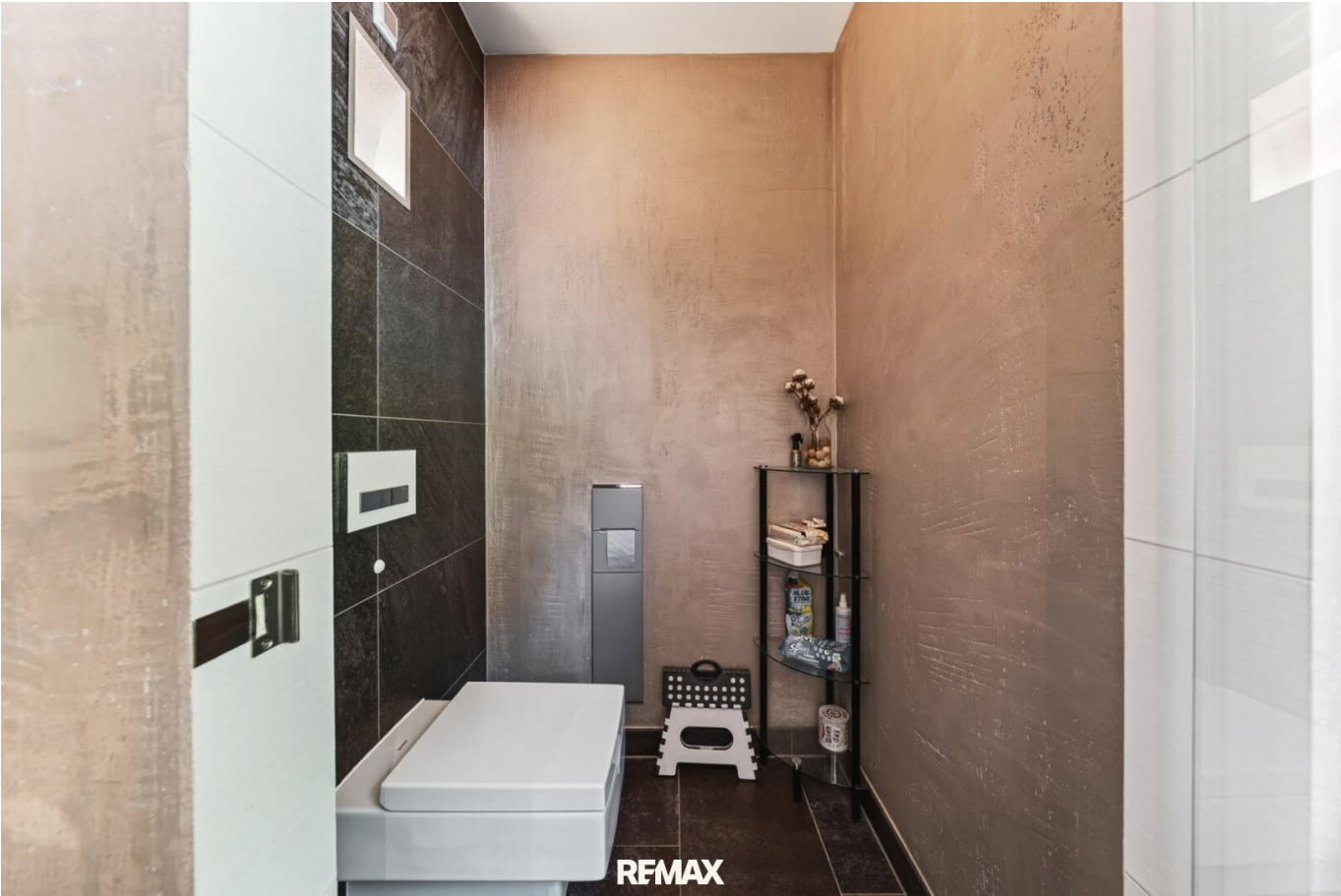








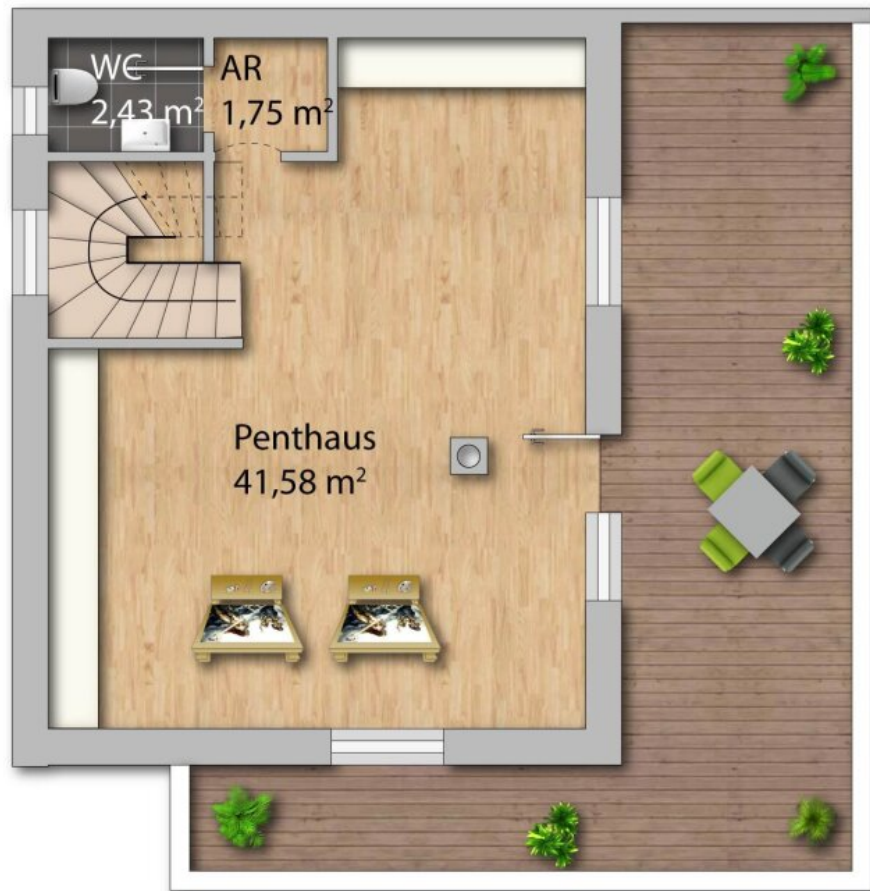








REMAX



REMAX

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES WOHNJUWEL MIT WEITBLICK

Hochwertiges Penthouse in Kirchbichl zu kaufen – Perfekte Symbiose aus Luxus und Energieeffizienz

Willkommen in Ihrem neuen Premium-Zuhause über den Dächern von Kirchbichl. Dieses im Jahr 2011 errichtete Penthouse vereint großzügiges, stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen mit zukunftssicherer Energietechnik. Gelegen in einem exklusiven Mehrfamilienhaus mit nur **4 Wohneinheiten**, genießen Sie hier maximale Privatsphäre, eine hochwertige Ausstattung und einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Tiroler Bergwelt.

- **Für Anleger & vorausschauende Eigennutzer:** Die Wohnung ist derzeit noch bis **Ende November 2027** stabil vermietet und bietet somit ab Tag eins sichere Einnahmen, bevor sie für die Eigennutzung oder Neuvermietung bereitsteht.

Die Highlights auf einen Blick

- **Penthouse-Feeling auf 2 Ebenen: Perfekte Raumtrennung von ruhigem Schlafbereich (1. OG) und repräsentativem Wohn- / Essbereich (2. DG).**
- **Traumhafter Außenbereich:** Große, sonnige Terrasse mit freiem Blick ins Grüne und auf die Berge.
- **Nachhaltig & kosteneffizient:** Beheizung über eine moderne **Pellets-Heizung** sowie eine kontrollierte **Wohnraumbelüftung**.
- Eigene Photovoltaik-Anlage **exklusiv für diese Wohnung** – für nachhaltige Reduktion der Stromkosten.
- **Luxuriöses Wohnen im Dachgeschoss (2. DG):** Offene, lichtdurchflutete Wohnküche mit Sichtdachstuhl und gemütlichem, integriertem Kamin.
- **Privatsphäre im 1. OG:** 3 großzügige Schlafzimmer, ein edles Badezimmer und ein separater Schrankraum (Ankleidezimmer) sowie ein Wirtschafts-/Technikraum.

- **Komplettpaket:** Inklusive eigenem **Carport-Stellplatz** und einem geräumigen **Kellerabteil**.

Das Penthouse erstreckt sich elegant über zwei Etagen und trennt den Schlafbereich im ersten Obergeschoss perfekt vom repräsentativen Wohnbereich im Dachgeschoss.

1. Obergeschoss – Die private Ruheoase

Die untere Ebene des Penthouses ist ganz dem Rückzug und der Entspannung gewidmet:

- **3 Schlafzimmer:** Die hellen Zimmer bieten flexiblen Raum für Familie, Gäste oder ein großzügiges Home-Office. Hochwertige Böden schaffen eine behagliche Atmosphäre.
- **Separater Schrankraum:** Ein Traum für Modebegeisterte – direkt an das ca. 16 qm große Haupt-Schlafzimmer angegliedert befindet sich ein maßgefertigter, begehrter Schrankraum mit reichlich Stauraum.
- **Das Wellness-Badezimmer:** Modern, clean und luxuriös gestaltet. Ausgestattet mit Doppelwaschtisch, einer bodengleichen Dusche mit Dampffunktion, einer Badewanne und eleganten, großformatigen Fliesen sowie einem Handtuchtrockner-Heizkörper.
- **Technik- & Waschraum:** Eigener, praktischer Raum für Waschmaschine, Trockner und der zentralen Sauganlage.

2. Dachgeschoss – Loft-Feeling über den Dächern

Über die stilvolle, offene Holztreppe gelangen Sie in das atemberaubende Dachgeschoss:

- **Die Wohnküche:** Ein absolutes Highlight – ca. 41 qm mit beeindruckendem Sichtdachstuhl aus massivem Holz. Der großzügige Koch- und Essbereich bietet viel Platz für gesellige Runden. Ein direkt in die Wand integrierter Design-Kamin sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme und eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre.
- **Die Terrasse:** Durch die bodentiefen Fenster und Schiebetür erweitert sich der

Wohnraum im Sommer nahtlos nach draußen. Die weitläufige, holzbeplankte Terrasse ist überdacht und bietet einen spektakulären Panoramablick auf die umliegenden Wiesen und Berge.

- **Zusatzräume:** Ein praktischer Abstellraum (Speis/Hausarbeitsraum) direkt neben der Küche sowie ein separates Gäste-WC befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Zukunftssichere Haustechnik & Energieeffizienz

Dieses Penthouse wurde baulich und technisch auf höchstem Niveau realisiert:

- **Photovoltaik-Anlage:** Die **wohnungseigene** PV-Anlage auf dem Dach liefert sauberen Strom.
- **Zentrales Heizsystem:** Eine umweltfreundliche und hocheffiziente Pelletsheizung sorgt für nachhaltige Wärme.
- **Wohnraumbelüftung:** Die kontrollierte Wohnraumbelüftung garantiert rund um die Uhr ein perfektes, gefiltertes Raumklima und schützt gleichzeitig die Bausubstanz.
- **Zentrale Smart-Home Steuereinheit:** In der Küche befindet sich das zentrale Bedienpanel der Wohnung. Hier laufen alle Fäden zusammen: Steuerung der Raumfunktionen, Lichtszenarien sowie der Kameraeinkblick der Video-Gegensprechanlage zum Hauseingang.

Eine seltene Gelegenheit auf dem Kirchbichler Immobilienmarkt!

Ob als Anlageobjekt mit hervorragender Perspektive auf Eigennutzung ab Ende 2027 oder als langfristiges Investment – dieses Penthouse setzt Maßstäbe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <3.500m
Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap