In Kitzbühel alle Jahreszeiten genießen - traumhafte Dachgeschosswohnung

Objektnummer: 5324/3653

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6370 Kitzbühel
Baujahr:	1997
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,93 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	11,80 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	384,00 €

Infos zu Preis:

Tiefgaragenplatz Kosten EUR 25.000,00

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Natascha Haberkorn

H
V
2

T

G
V

KitzSki

Audi
Audi

ERDINGER
Urweisse

66
67

SCHROLL
NEW
YEAR

Objektbeschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN in KITZBÜHEL

Sie erreichen die Einfahrt **Kitzbühel** und kommen in wenigen Minuten in Ihrer **Wohnung** an. In der **Tiefgarage** stellen Sie Ihr Fahrzeug unter und gelangen **bequem** im Haus bis zur Liegenschaft im Dachgeschoss des zweistöckigen Gebäudes.

Es erwartet Sie gleich im Vorzimmer ein angenehmer Duft, den die einzigartigen und besonders wertvollen Holzvertäfelungen versprühen. Die komplette **Innenausstattung** mit den typischen Holzverkleidungen und Verzierungen wurden regional von einem Tischler aus der nächsten Umgebung hergestellt und eingearbeitet. Mitsamt der **Galerie** in der **offenen Architektur** im **Wohnzimmer** und dem **wunderbaren Kamin** als Highlight erleben Sie die **Stimmung** und das **Flair** in den **Kitzbüheler Alpen** hautnah.

Vom **Balkon** aus schweift Ihr Blick über Dächer zur **berühmten Streif**! Nehmen Sie gemütlich Platz und genießen die herrliche Umgebung.

Auch die Küche lädt zum Vorbereiten für Speis und Trank zum chilligen Beisammensitzen ein. Die **Küchenausstattung** verfügt über alle elektrischen Geräte inklusive Mikrowellenherd sowie ausreichend Stauraum für Kochtöpfe, Ihr schönes Geschirr und Gläser.

Vom Vorzimmer aus erreichen Sie das **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und Waschbecken sowie einer **extra Toilette**, eine getrennte **Gästetoilette** und die **beiden Schlafzimmer**. Beim Einschlafen können Sie hier dem sanften Rauschen der **Kitzbüheler Ache** lauschen und sanft entschlummern, damit Sie fit sind für den nächsten spannenden Tag mit unendlich vielen **Freizeitmöglichkeiten**.

Zum **Skifahren** schnappen Sie sich Ihre Skiausrüstung aus dem **geräumigen Kellerabteil** und los geht es zur nahe gelegenen **Hahnenkammbahn**, **Fleckalmbahn** oder etwa zum Kitzbüheler Horn. Direkt von der Liegenschaft aus **spazieren** Sie weg bis in die **Stadt** oder zum **Wandern** auf die **großartigen Almhütten** rundherum. **Skifahren**, **Snowboarden**, **Wandern**, **Radfahren**, **Mountainbiken**, **Tennis**, **Golfen**, **Schwimmen**, **Wellness** oder auf **Schwammerlsuche** in den **Wald** gehen. Es ist für alle etwas dabei. Je nach **Herzenslust** und Laune...

Kunst und **Kultur** kommen in der **Stadt** ebenfalls nicht zu kurz. Zahlreiche **Veranstaltungen**, Events und **Ausstellungen** laden das gesamte Jahr über herzlich ein.

Gastronomisch werden Sie hier natürlich bestens bewirtet. Bei der berühmten **Rosi's Sonnbergstube**, der **Hagstein** Hütte, dem international bekannten **Stanglwirt** oder dem **Chizzo** in der Kitzbüheler Innenstadt können Sie die Schmankerl und **regionalen**

Köstlichkeiten verspeisen und die **Aussicht** und Umgebung genießen. Ein absoluter **Geheimtipp** in Richtung ausgezeichnete Gastronomie und Gastfreundlichkeit ist der **Jägerwirt** in **Scheffau am Wilden Kaiser**, bekannt auch als Drehort der TV Serie SOKO Kitzbühel. **Parties** sind ebenso angesagt im **Take Five**, den **Bars** in der Innenstadt oder etwa im angrenzenden Ort Kirchberg.

Nahversorger und **Einkaufsmöglichkeiten** finden Sie fußläufig in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof ist fußläufig idyllisch entlang der Ache zu erreichen, genau so wie **Bäckerei**, **Tankstellen**, **Ärzte**, **Banken** und vieles mehr. Bis zur Innenstadt sind es zu Fuß etwa 15 Minuten.

Der Tiefgaragenplatz im Eigentum kann iHv EUR 25.000,00 erworben werden.

LAGE

Kitzbühel ist eine **Stadt** mit rund 8.000 Einwohnern im nordöstlichen Teil von Tirol in Österreich. Kitzbühel liegt circa 95 Kilometer entfernt von der **Landeshauptstadt Innsbruck** an der **Kitzbüheler Ache** mitten in den **Kitzbüheler Alpen**. Nach **München** in Deutschland sind es knapp unter 2 Stunden Fahrtzeit, genauso wie in den Süden beispielweise nach **Meran** oder **Bozen** gelangt man in etwa 3 Stunden. Die **mondäne** *__Gamsstadt__* ist **international** als einer der **bedeutendsten Wintersportorte der Alpen** bekannt und berühmt. Die **malerische Altstadt** liegt auf einer **Hochterrasse** westlich der Kitzbüheler Ache. **Sommer wie Winter** begeistert Kitzbühel und die Region mit einer ausgezeichneten **Mischung** aus **kulinarischer Vielfalt**, **idyllischer Natur**, **uriger Tradition** und unendlich vielen **Erholungs**- und **Freizeitangeboten**. **Genießen** und erleben Sie die besondere **Atmosphäre** hier und machen Sie Kitzbühel zu Ihrem neuen **einzigartigen Zuhause**!

Gemütliche Spaziergänge, abwechslungsreiche **Wandermöglichkeiten** oder auch anspruchsvolle **Bergtouren**, alle ist möglich inmitten dieser **schillernden Bergwelt** Das Kitzbüheler Horn oder der legendäre Hahnenkamm... über 1.000 km Wanderwege warten auf Sie!

In den **Waldschwimmbädern**, den **Moorseen** wie dem bekannten **Schwarzsee** und den **glasklaren Bergseen** können Sie sich an heißen **Sommertagen** gut erfrischen.

Die **Biketours** in Kitzbühel mit dem **Rennrad**, dem **Mountainbike** oder dem **E-Bike** sind ideal. Auch für **Golfer** bietet Kitzbühel und die Umgebung **Courses** in **traumhafter Lage** und mit **atemberaubender Bergkulisse**. Anschließend genießen Sie **Wellness** in Gebirgslage mit **Bergpanorama**.

Das Skigebiet ist legendär und als Weltbestes Skigebiet ausgezeichnet!

Das Skigebiet Kitzbühel/Kirchberg liegt eingebettet zwischen **Kitzbüheler Horn** und **Hahnenkamm**. Von der legendären *__Streif__* bis zum idealen Anfängergelände bietet Kitzbühel und Umgebung 233 km bestens präparierte **Pistenkilometer** und 41 km **Skitouren**. Neben den abwechslungsreichen Pisten locken unzählige **gemütliche Skihütten** direkt an den Abfahrten. Für Anfänger und Wiedereinsteiger gibt es außerdem einen besonderen Service: in jedem Ort des Skigroßraums Kitzbühel stehen alle **Übungslifte** im Tal kostenlos zur Verfügung. Es gibt auch eine rasante **Rodelbahn**, die mit dem Gaisberglift erreichbar ist.

Das **Skigebiet** ***KitzSki*** erstreckt sich über sieben Gemeinden und zwei Bundesländer (Tirol und Salzburg). Dazu zählen die Orte: Kitzbühel, Reith, Aurach, Jochberg, Pass Thurn-Mittersill, Hollersbach sowie Kirchberg und Aschau im Spertental.

Familienspass, **Kultur** und **Sehenswürdigkeiten**, **Shopping** in der Stadt, zahlreiche Veranstaltungen sowie **gastronomische Highlights** machen Kitzbühel und die Region zum Eldorado und runden das Angebot für das **ganze Jahr** ab. Das **Museum** Kitzbühel erzählt schön die **Geschichte** der Stadt und des Wintersports in der Region. Auch die Gemälde des einheimischen **Künstlers Alfons Walde** werden hier ausgestellt. Die **Dachterrasse** des Museums bietet einen **Panoramablick** auf die herrliche Stadt.

Egal ob **Bahn**, **Auto** oder **Flugzeug**: Kitzbühel ist immer **einfach zu erreichen**. Dank drei modernen **Bahnhöfen**, unkomplizierten **Anbindungen** an die **umliegenden Flughäfen** sowie einem funktionierenden Netz an öffentlichen Verkehrsmittel, ist der **Weg** ins **Herz der Alpen** kurz.

Kitzbühel zeichnet sich zudem durch seine **Fußläufigkeit** aus - von der Wohnung aus gelangen Sie ebenso entlang der Kitzbüheler Ache bis **in die Altstadt** zu **Fuß**!

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah

dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: +43 664 137 97 00 oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: HABERKORN IMMOBILIEN GmbH

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap