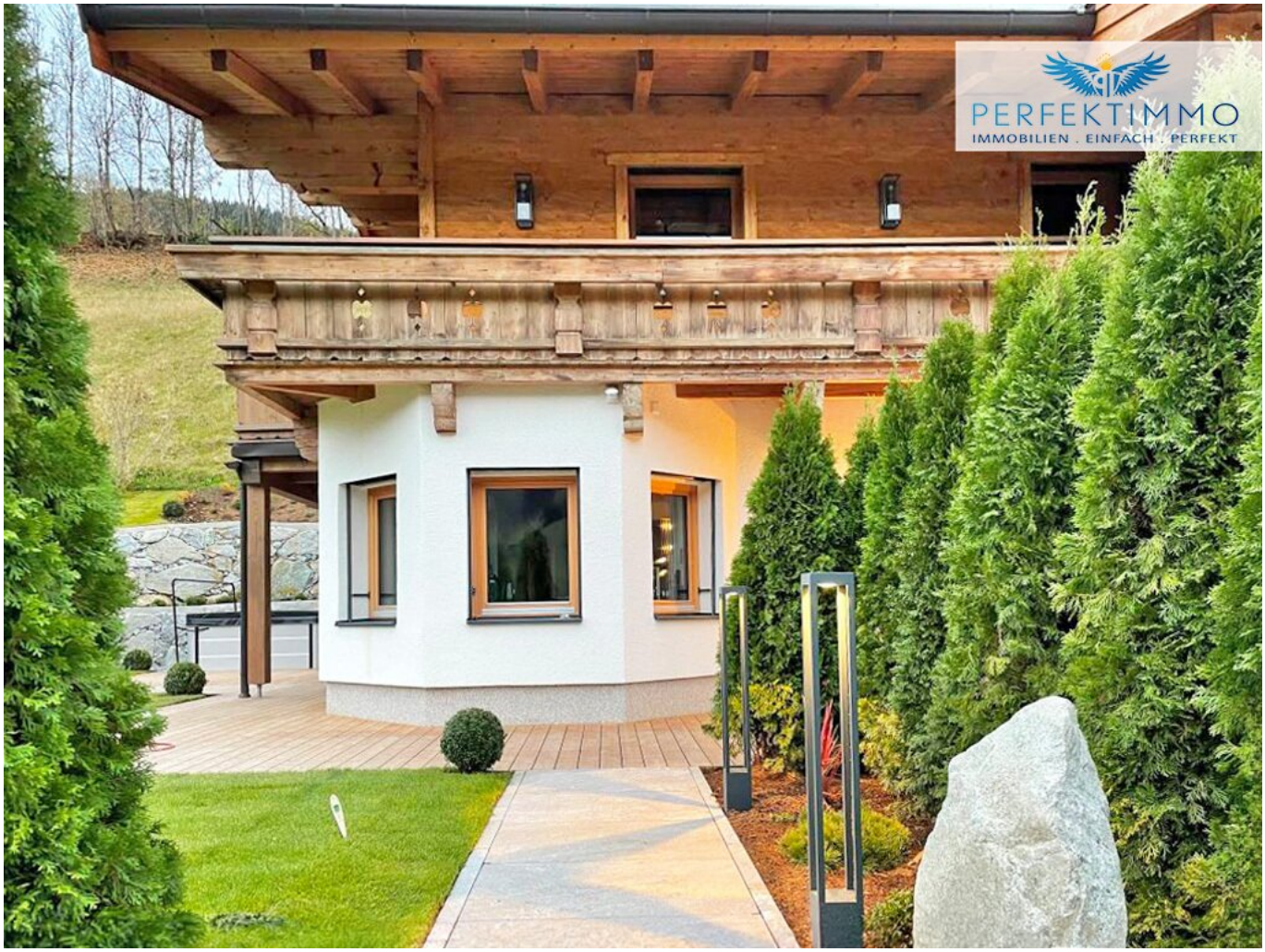
Herrlicher Zweifamilienwohnsitz bei Kitzbühel mit zwei Wohneinheiten, Garten, Terrassen und Wellnessbereich



Objektnummer: 6566/2763

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6373 Jochberg
Baujahr:	1960
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	193,60 m²
Nutzfläche:	193,60 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	7
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	497,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	3.495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

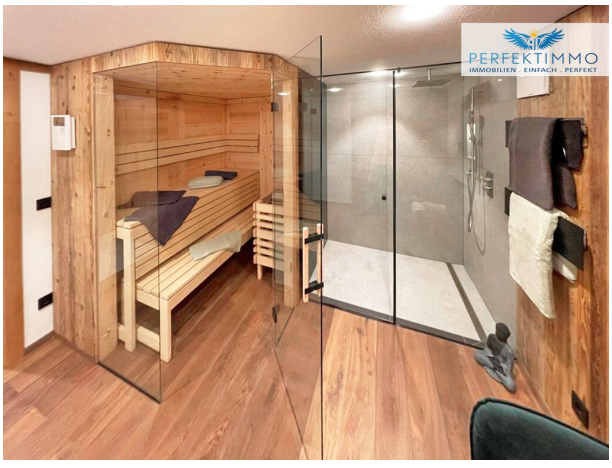


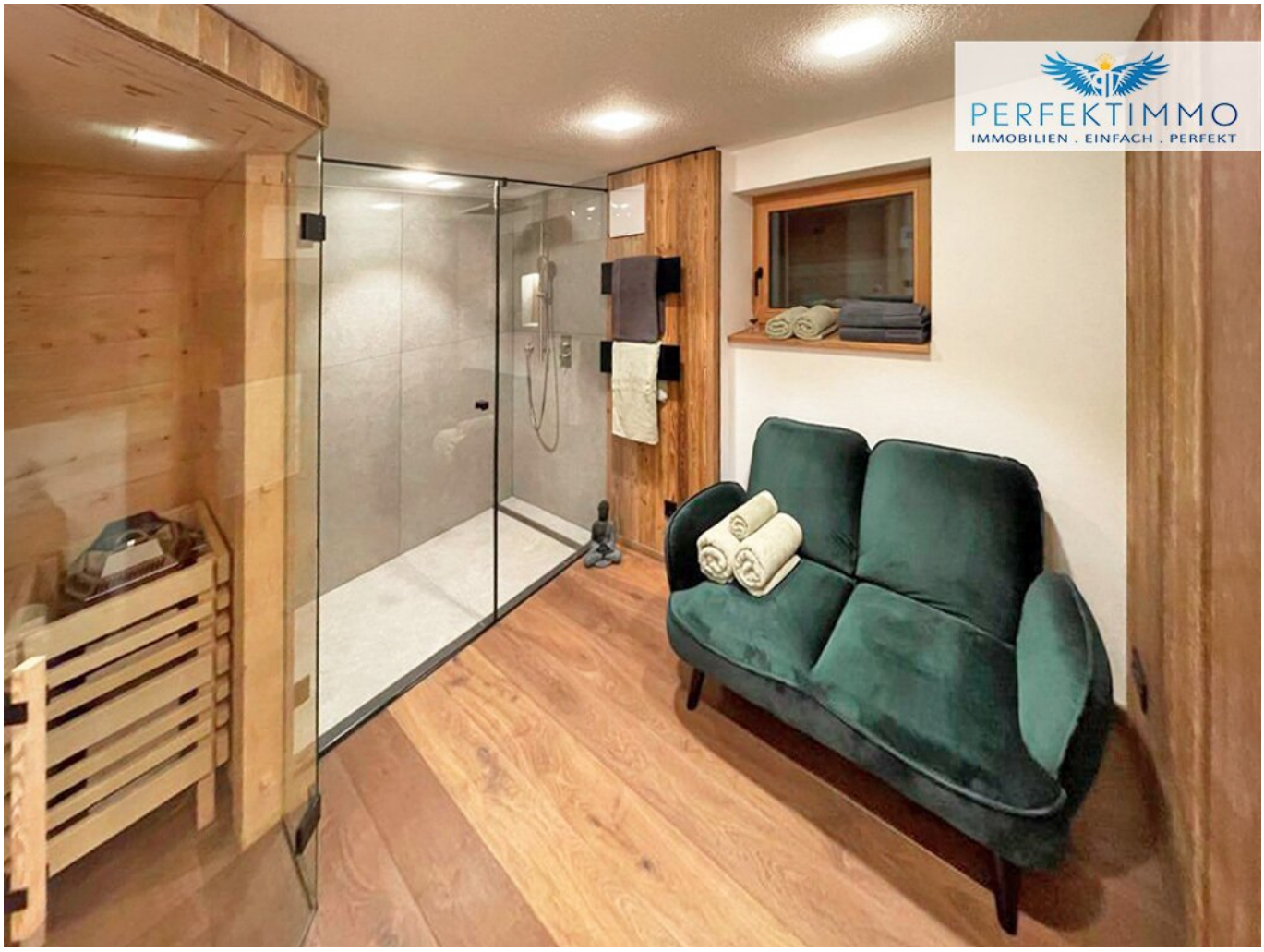
Nikolaus Jira

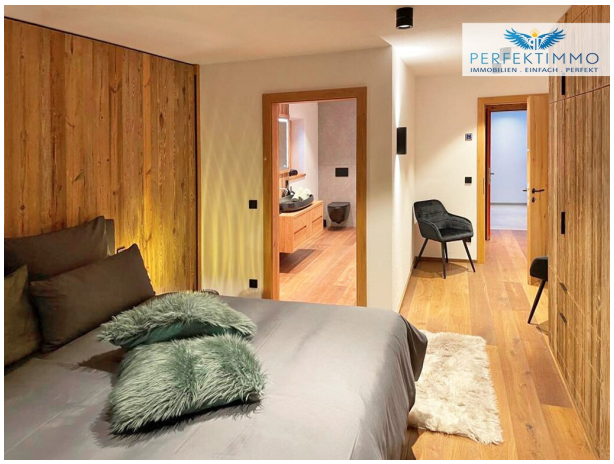
PERFEKT IMMO GmbH

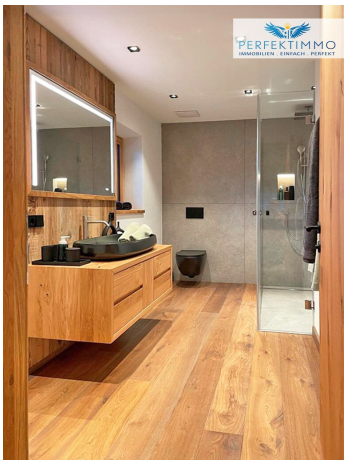






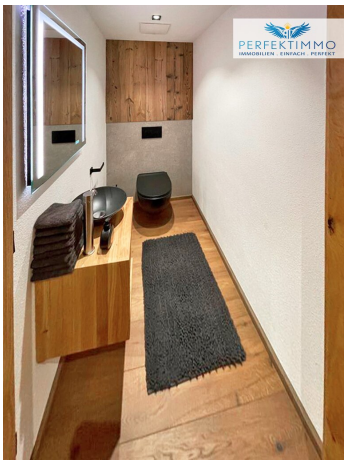

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

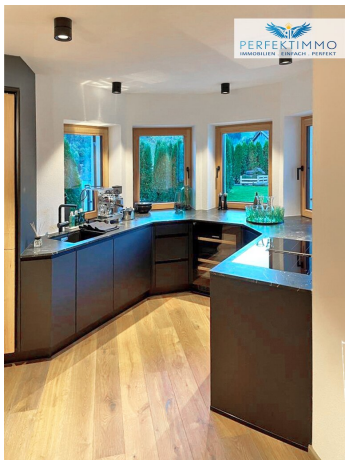

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO

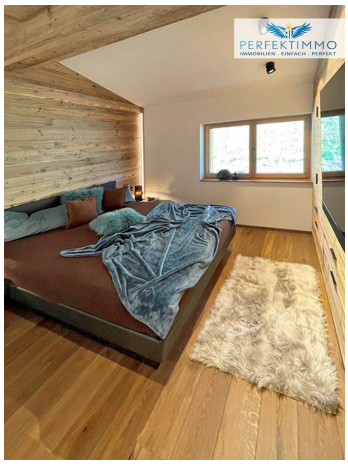

PERFEKTIMMO

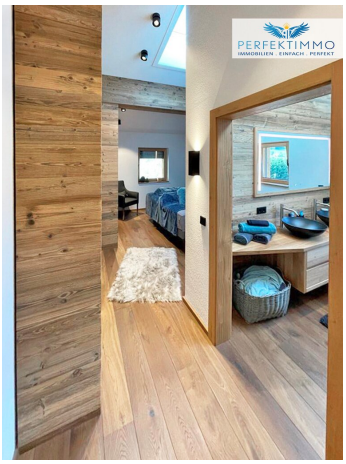

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

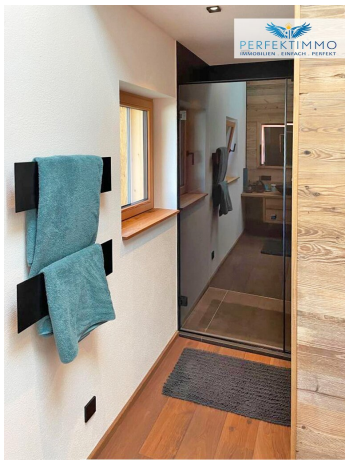

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO

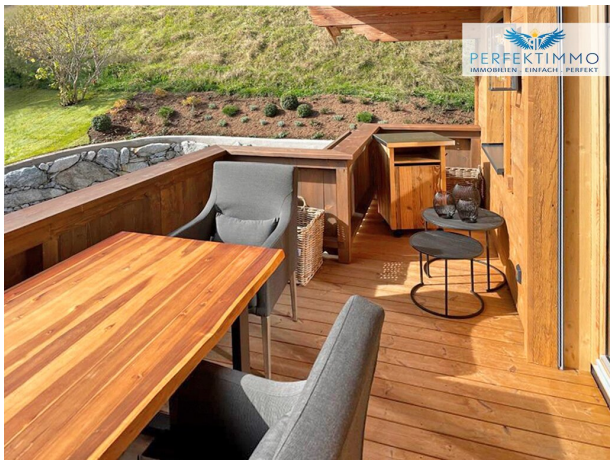

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

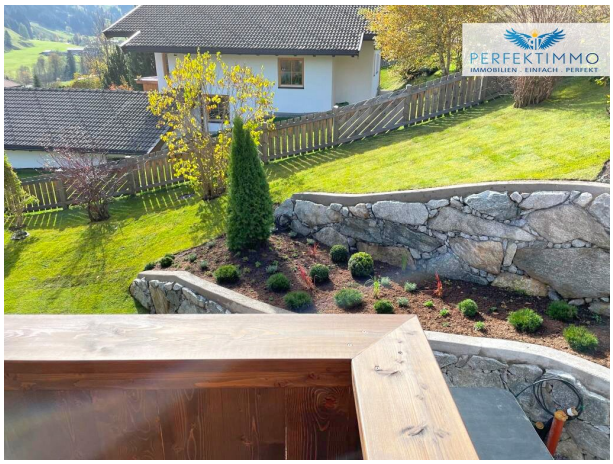








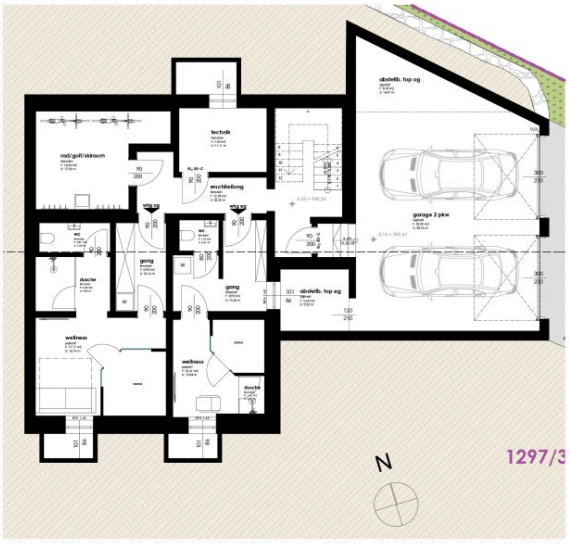





PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE
Nikolaus Jira
+43 664 82 23 738
UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
VERKAUF ZUM BESTPREIS
ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN
VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS
www.perfektimmo.at







flächen ug:

garage	52,02m²
abstellr. top og	8,10m²
abstellr. top eg	5,65m²
erschliessung	12,70m²
technik	7,52m²
lager/skiraum	14,04m²
gang whg og	5,98m²
wellness og	17,17m²
dusche	5,68m²
wc	2,81m²
gang whg eg	7,50m²
wc	2,98m²
wellness eg	10,41m²
dusche	1,31m²
fläche ug gesamt	**153,87m²**

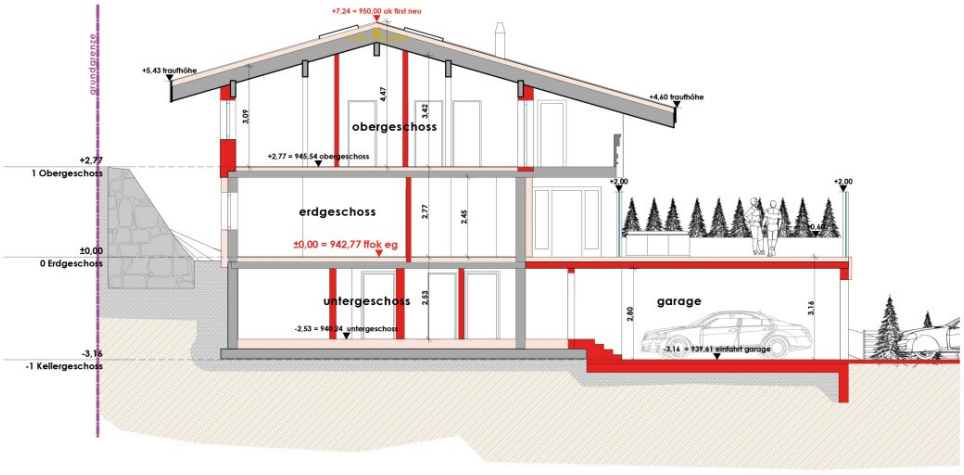
flächen eg:

eingang eg/og	4,56m²
eingang whg eg	8,21m²
gang	2,87m²
kochen/essen/wohnen	35,53m²
schlafen01	19,11m²
bad/wc	6,87m²
dusche	1,84m²
schlafen02	13,49m²
dusche/wc	3,43m²
wc gäste	1,86m²
fläche eg gesamt	**97,77m²**

flächen og:

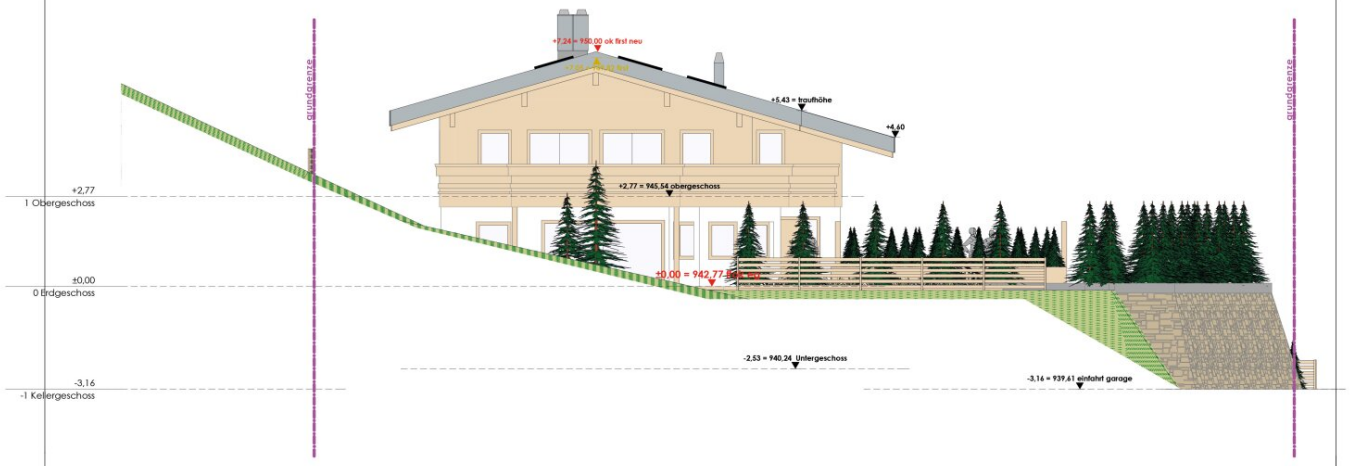
podest	3,97m²
eingang	2,53m²
speis	1,91m²
kochen/essen/wohnen	44,34m²
schlafen01	17,73m²
bad/wc	7,56m²
dusche	1,57m²
schlafen02	13,17m²
bad/wc	2,07m²
dusche	0,98m²
fläche og gesamt	**95,83m²**

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



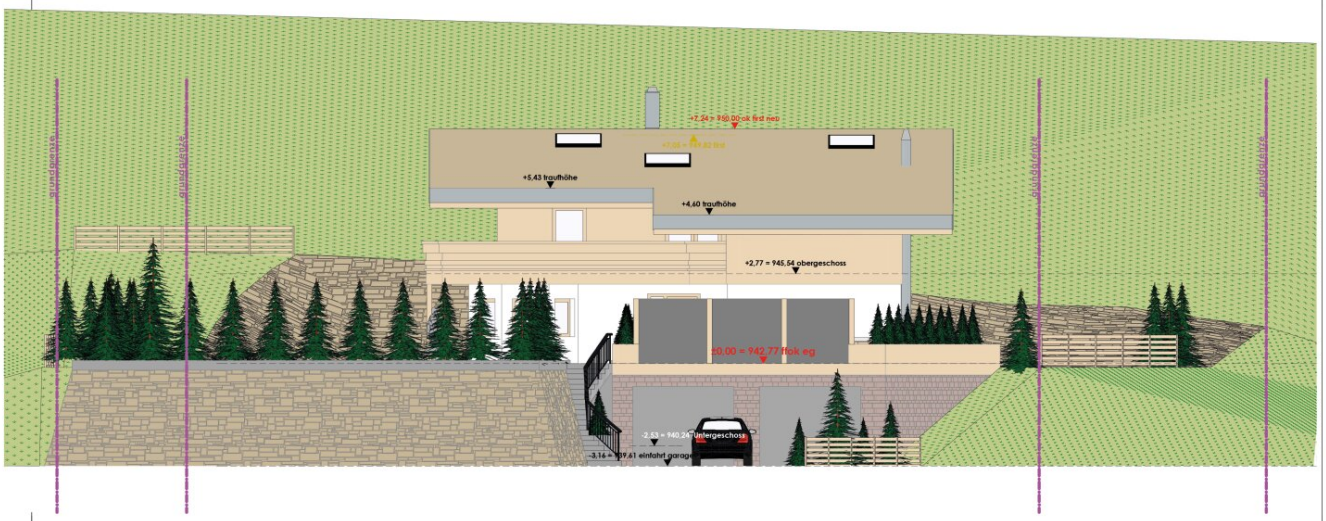
schnitt a-a1

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



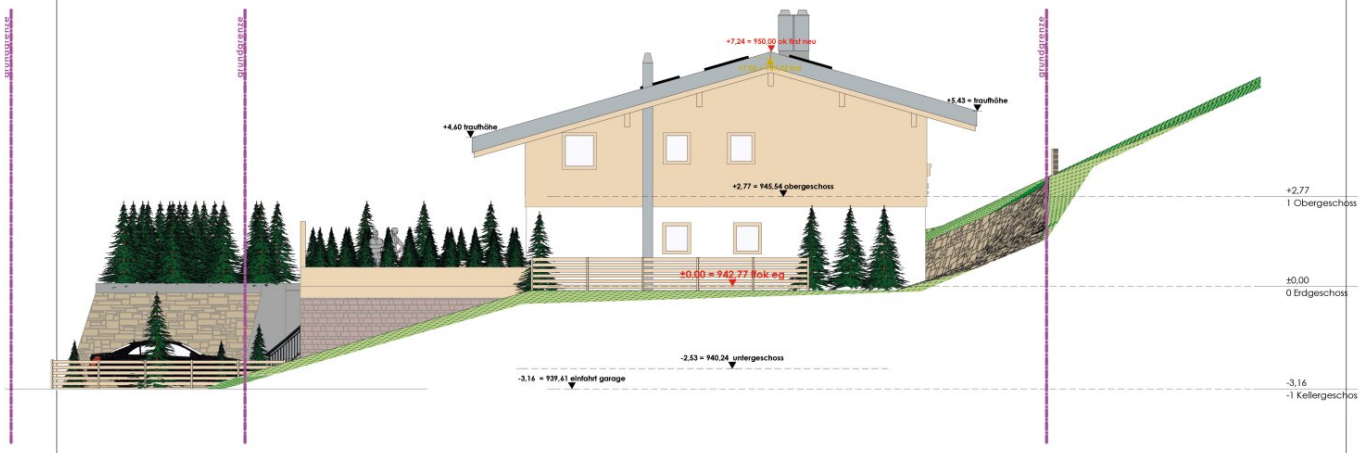
ansicht süd

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



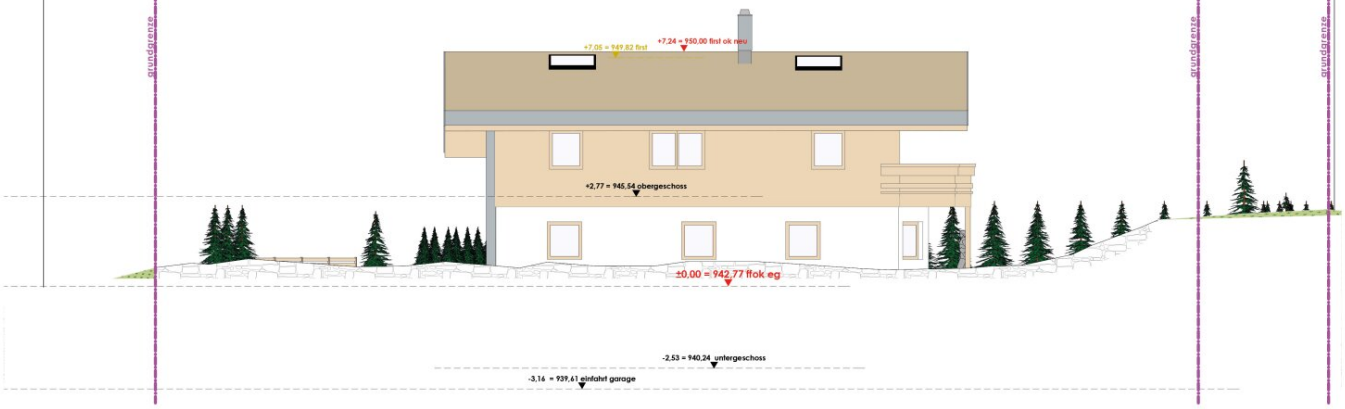
ansicht südost

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



ansicht nord

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



ansicht nordwest

Objektbeschreibung

Herrlicher Zweifamilienwohnsitz bei Kitzbühel mit zwei Wohneinheiten, weitläufigen Gartenflächen und Wellnessbereich

Dieses gepflegte Haus mit zwei Wohneinheiten vereint großzügiges Wohnen, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Außenbereiche zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Auf einem 916 m² großen Grundstück bietet die im Jahr 1960 errichtete Immobilie eine Wohnnutzfläche von ca. 193,60 m², verteilt auf sechs Zimmer und drei Ebenen. Der sehr gute Zustand und die vielseitige Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für Familien , Paare mit Platzbedarf oder Investoren. Dank der zwei Wohneinheiten eignet sich die Immobili e auch hervorragend als Arbeitswohnsitz und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus erstreckt sich über Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Untergeschoss umfasst eine Fläche von ca. 153,87 m² inklusive Garage und bietet neben den entsprechenden Nutzflächen auch Platz für den Wellnessbereich, der von beiden Wohneinheiten genutzt werden kann. Die Wohnnutzfläche von ca. 193,60 m² ist davon getrennt zu betrachten.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Möbel, Einbauküchen und Badezimmer und bietet eine gute Grundlage für ein komfortables Wohnambiente. Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme und wohnliche Atmosphäre, während Fliesen pflegeleichte Oberflächen in den entsprechenden Bereichen bieten. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasheizung und Fußbodenheizung, was zu einem angenehmen Wohnkomfort beiträgt. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die offenen Kamine im Erdgeschoss und Obergeschoss, die den jeweiligen Wohnbereichen eine behagliche Note verleihen und besonders an kühleren Tagen für eine gemütliche Stimmung sorgen.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Garten- und Terrassenflächen, die beiden Wohneinheiten viel Raum für Erholung und Freizeit im Freien bieten. Die weitläufigen Außenbereiche laden dazu ein, gemütliche Sitzplätze zu gestalten, gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden zu genießen oder einfach die Ruhe im eigenen Garten zu erleben.

Während die Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Terrasse und sonnigen Gartenflächen überzeugt, bietet auch die Wohneinheit im Obergeschoss eine weitläufige Terrasse sowie einen eigenen Gartenbereich. Ein besonderes Highlight ist der Whirlpool auf der Terrasse, der von beiden Wohneinheiten genutzt werden kann. Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch den Wellnessbereich im Untergeschoss, der zusätzlichen Raum zum Entspannen und Abschalten schafft. So verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit vielfältigen Möglichkeiten, die Freizeit im eigenen Zuhause zu genießen.

Für besondere Wohlfühlmomente sorgt der Wellnessbereich im Untergeschoss, der von beiden Wohneinheiten genutzt werden kann. Er bietet Raum, um sich nach einem langen Tag

zurückzuziehen und den Alltag hinter sich zu lassen. Ein weiteres Highlight ist der Whirlpool auf der Terrasse des Erdgeschosses, der ebenfalls beiden Wohneinheiten zur Verfügung steht. Die Kombination aus großzügigen Terrassen, Gartenflächen, Whirlpool und Wellnessbereich verleiht dem Haus einen besonderen Freizeitwert und schafft ein Wohnambiente, in dem Erholung und Komfort einen hohen Stellenwert haben.

Auch in praktischer Hinsicht bietet die Immobilie attraktive Vorteile. Zwei Garagenstellplätze ermöglichen das komfortable Abstellen von Fahrzeugen und bieten zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen. Die Aufteilung auf mehrere Ebenen ermöglicht eine klare räumliche Gliederung der Wohnbereiche. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden, ebenso ist die Immobilie nicht barrierefrei. Diese Aspekte sollten bei der individuellen Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

Die Immobilie bietet Familien, Paaren und Investoren vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Zuhause, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die beiden Wohneinheiten schaffen Raum für individuelle Wohnkonzepte und persönliche Rückzugsbereiche, während die großzügigen Garten- und Terrassenflächen sowie der Wellnessbereich zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Damit vereint das Haus zahlreiche Möglichkeiten für ein angenehmes Wohnen und eine flexible Nutzung.

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die großzügige Wohnflächen, zwei Wohneinheiten, weitläufige Gartenbereiche und besondere Ausstattungsmerkmale miteinander verbindet, könnte dieses Haus genau das Richtige für Sie sein.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bildmaterial teilweise KI-gestützt nachbearbeitet und qualitativ optimiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <9.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap