Kitzbühel: Exklusive Jahrhundertwende-Residenz mit privatem Spa & Indoor-Pool



Objektnummer: 1940/193

Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6370 Kitzbühel
Baujahr:	1907
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	238,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	8,25 m²
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	121,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,51
Kaufpreis:	2.660.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Silvija Andrasevic

Immobilien Silvija











































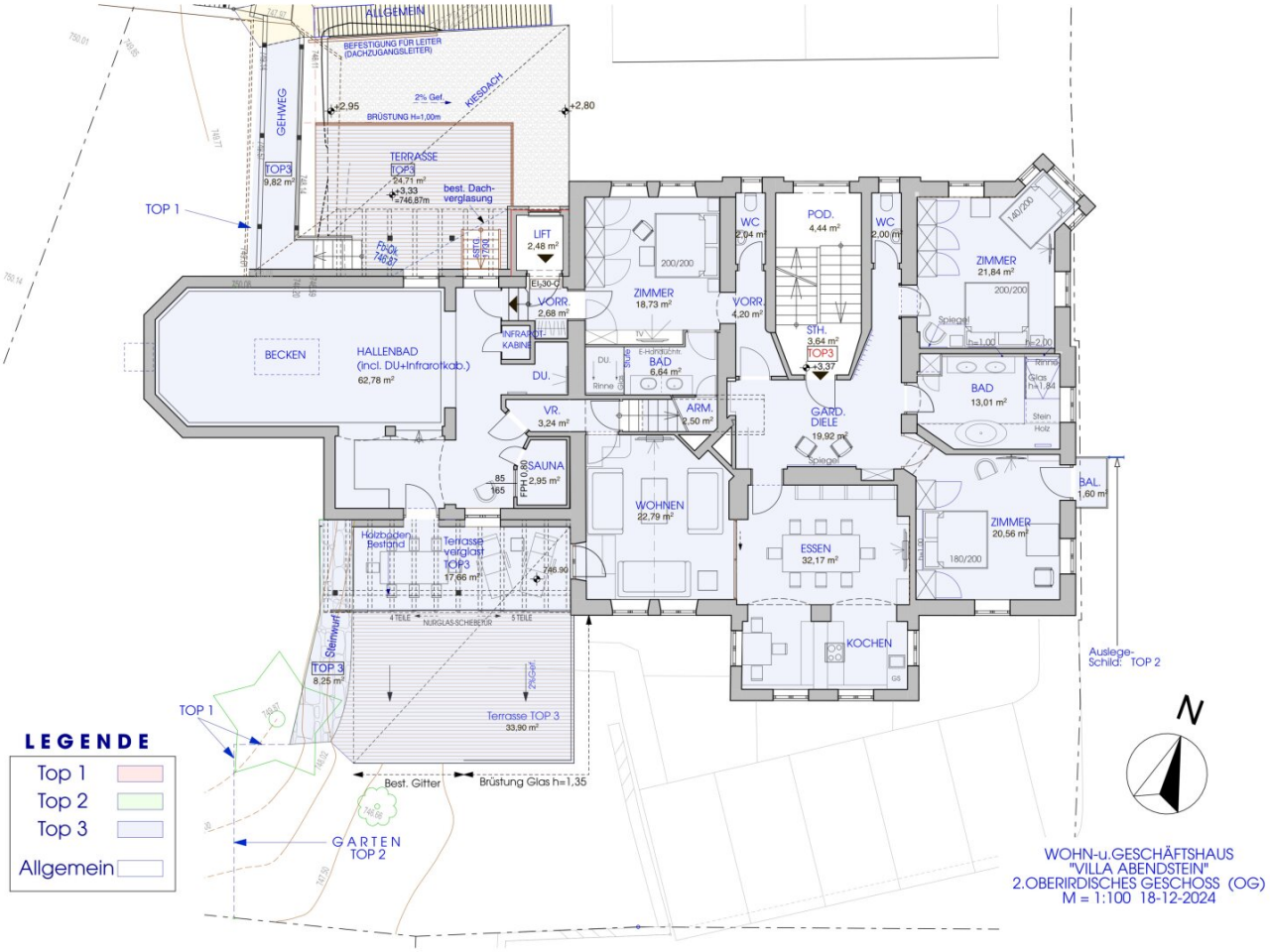









SPRITZBETONWAND
ALLGEMEIN
Best. Baum
Fahne TOP 2
Parkpl. TOP 3B 13,12 m²
Parkpl. TOP 1B 13,14 m²
TOP 3A 12,56 m²
TOP 3
Stützmauer
Steinwurf
VK. FLACHDACH
H O F ALLGEMEIN 99,46 m²
TOP 1A 12,50 m²
I-Träger für Auflager Pfette
POST TOP 1+3
Sockel
MÜLLBOX TOP 1+3
LIFT 2,48 m²
BESPRECHUNG 13,27 m²
HOLZ-GLAS-TRENNWAND
STH 5,26 m²
KO.KL. 2,58 m²
STH 2,83 m²
WC 2,07 m²
WC 1,77 m²
VORRM. 2,25 m²
TOP2
VORR. 3,87 m²
VORR. 3,54 m²
TOP1 Abstellr. 11,95 m²
TOP3 Abstellr. 12,17 m²
TOP 2 LAGER 24,73 m²
BÜRO 46,14 m²
GESCHÄFTS-LOKAL 60,67 m²
Treppe zur Pooltechnik
MÜLL 1,79 m²
HALLE 23,92 m²
TOP 2 TERR. 23,83 m²
EING. 6,52 m²
TOP 2 TERR. 10,56 m²
SCHIEBETÜR
TOP2 ZUGANG 8,88 m²
GA. 2,18 m²
GARTEN 8,95 m²
Besth. POSTK.
GARTEN 9,86 m²
FAHNEN MAST
für TOP2 Terrassen-unterbauungs-recht 23,13 m²
TOP 2 GARTEN 89,96 m²
Parkpl. TOP 2A 10,69 m²
Parkpl. TOP 2B 10,75 m²
Parkpl. TOP 2C 10,75 m²
Parkpl. TOP 2D 10,75 m²
Parkpl. TOP 2E 10,82 m²
Pflaster
Pflaster
LEGENDE
Top 1
Top 2
Top 3
Allgemein
N
WOHN-u.GESCHÄFTSHAUS
"VILLA ABENDSTEIN"
1.OBERIRDISCHES GESCHOSS (EG)
M = 1:100 18-12-2024



WOHN-u.GESCHÄFTSHAUS
"VILLA ABENDSTEIN"
2.OBERIRDISCHES GESCHOSS (OG)
M = 1:100 18-12-2024

Objektbeschreibung

Lage:

Willkommen in Kitzbühel, einem Ort, der Luxus und Eleganz verkörpert und sich als einer der exklusivsten Wohnorte Tirols etabliert hat.

Diese begehrte Destination zeichnet sich durch die perfekte Symbiose aus Tradition und Glamour aus.

Die charmanten Gassen, malerischen Plätze und die majestätische Bergkulisse formen eine Umgebung, die die Sinne anspricht und das Herz berührt.

Hier wird das tägliche Leben zu einem Kunstwerk, geprägt von erstklassigem Service, hochwertiger Gastronomie und einem Gefühl von zeitloser Eleganz.

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Immobilie mit ca. 238,05 m² Fläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines um 1907 erbauten Jahrhundertwendehauses. Mit viel Liebe zum Detail restauriert, bewahrt sie den ursprünglichen Charme der Epoche und präsentiert sich gleichzeitig in modernem, zeitgemäßem Luxus.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Immobilie geht weit über den Standard hinaus. Hochwertige, maßgefertigte Möbel im Landhausstil, edle Eichenböden sowie meisterliche Tischlerarbeiten schaffen eine warme und zugleich exklusive Atmosphäre. Die Einbauküche aus edlen Hölzern rundet das hochwertige Gesamtkonzept ab.

Die Haustechnik ist intelligent über Twilinie vernetzt und ermöglicht eine komfortable Steuerung über das Internet oder die SBC-App. Heizkreise für Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Schwimmbad lassen sich individuell regulieren. Ein Zeitprogramm steuert Automatiktüren und Springbrunnen, während Temperatur und Luftfeuchtigkeit des Hallenbads jederzeit kontrolliert werden können. Ergänzt wird die Ausstattung durch WLAN, kontrollierte Wohnraumlüftung, ein B&O-Soundsystem und weitere exklusive Annehmlichkeiten, die ein Wohngefühl der Extraklasse garantieren.

Wellnessbereich:

Ein ca. 71,65 m² großer, privater Wellnessbereich mit exklusivem Indoor-Pool (9 m x 4 m) mit Gegenstromanlage, Infrarotkabine, Biosauna und Dusche schafft einen Rückzugsort der Extraklasse. Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre dieses Spa-Bereichs und lassen Sie

den Alltag hinter sich. Luxus und Komfort verschmelzen hier zu einem Lebensstil, der Körper und Geist gleichermaßen verwöhnt und Ihren Wohnraum in eine wahre Wohlfühloase verwandelt.

Wohn- und Schlafzimmerbereich:

Die Immobilie bietet drei großzügige, stilvoll gestaltete Schlafzimmer sowie zwei Bäder mit jeweils separatem WC. Der Wohnbereich besticht durch die perfekte Balance aus Eleganz und Gemütlichkeit und bildet das Herzstück der Immobilie. Von hier aus gelangt man auf die verglaste Südterrasse, die direkt an die offene Terrasse mit ca. 33,90 m² anschließt. Die nordseitige Terrasse ist vom Spa-Bereich aus zugänglich. Ein großzügiger Koch- und Essbereich mit ca. 32,17 m², eine weitläufige Diele mit Vorraum sowie ein Abstellraum runden den durchdachten Grundriss ab. Alle Räume sind großzügig geschnitten und vermitteln ein Gefühl von Hauscharakter.

Außenbereiche:

Die Terrassenflächen bieten vielfältige Möglichkeiten, die Natur zu genießen oder gesellige Stunden im Freien zu verbringen:

- Verglaste Terrasse: ca. 17,66 m²
- Südterrasse: ca. 33,90 m²
- Nordterrasse: ca. 24,71 m², zugänglich vom Spa-Bereich
- Balkon

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Aufzug. Im Kaufpreis inbegriffen sind ein PKW-Abstellplatz im Erdgeschoss sowie ein überdachter Stellplatz. Ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. 12 m² bietet praktischen Stauraum.

Entdecken Sie die harmonische Verbindung von Tradition, Geschichte und zeitgemäßem Luxus!

Für weitere Informationen und Unterlagen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie – **Besichtigungstermine sind auch am Wochenende möglich.**

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Silvija Andrasevic

+43 6767732388

office@immobilien-silvija.at

Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?

Gerne unterstütze ich Sie professionell und zuverlässig – kontaktieren Sie mich jederzeit

Bitte beachten Sie:

Aufgrund der Nachweispflicht können Anfragen **nur mit vollständigen Kontaktdaten** (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantwortet werden.

Tipp: Nicht alle Immobilien sind online sichtbar – teilen Sie uns einfach Ihren Suchwunsch mit.

Provision:

Im Falle eines erfolgreichen Kaufabschlusses erlauben wir uns, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. in Rechnung zu stellen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap