

**Direkt in Kitzbühel: Außergewöhnliches Stadt-Domizil im exklusiven Chalet-Stil.**



**Objektnummer: 3793**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6370 Kitzbühel
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	246,74 €
<b>USt.:</b>	24,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

53.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

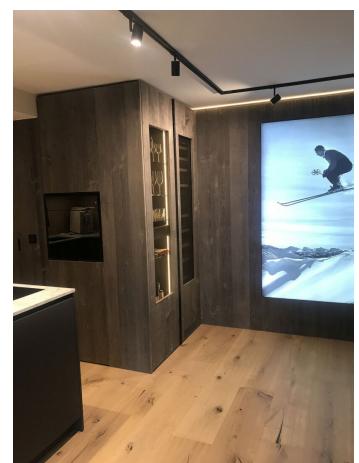
**ANOBIS IMMOBILIE**  
Biberstraße 3, Top 4  
1010 Wien

T +43 1 356 00 21  
H +43 664 601 05 16  
F +43 (0)1 356 00 21

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.



ermin zur



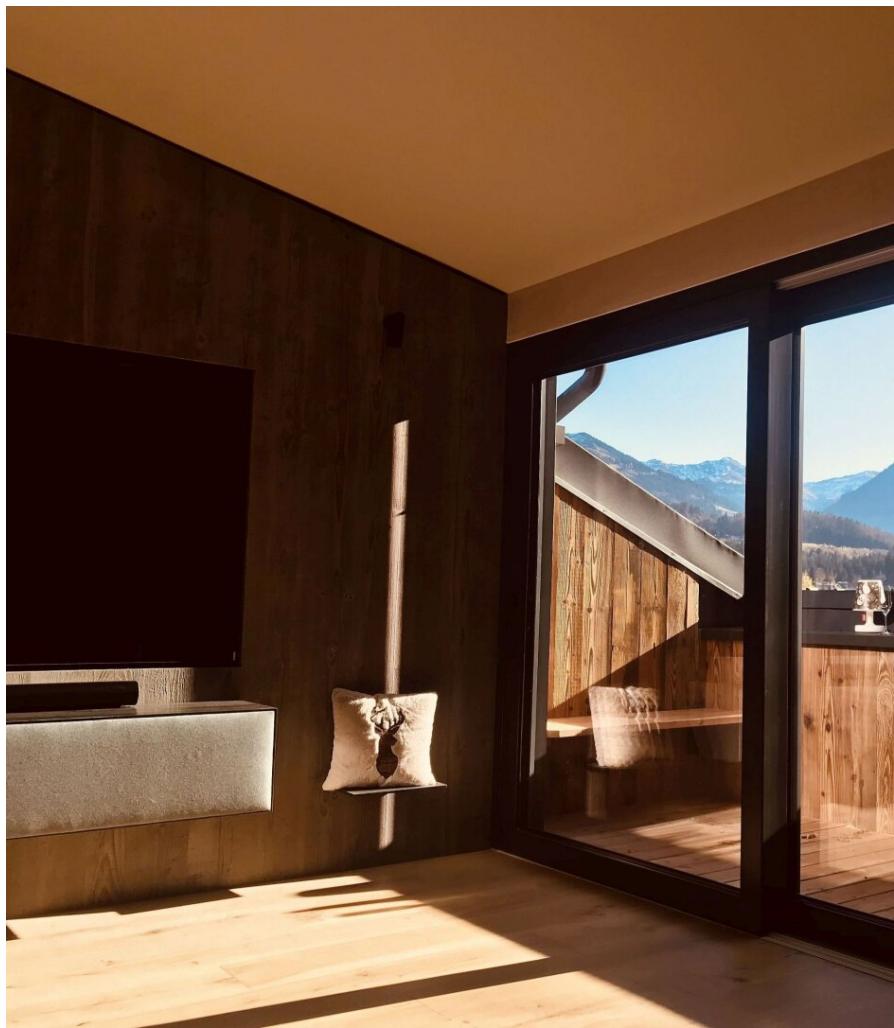












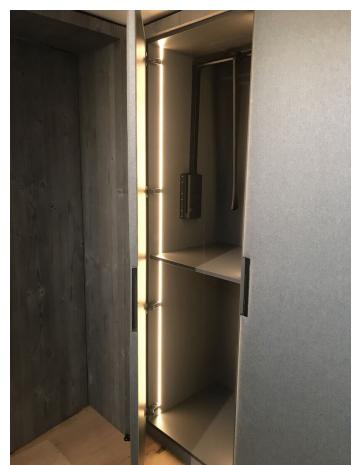


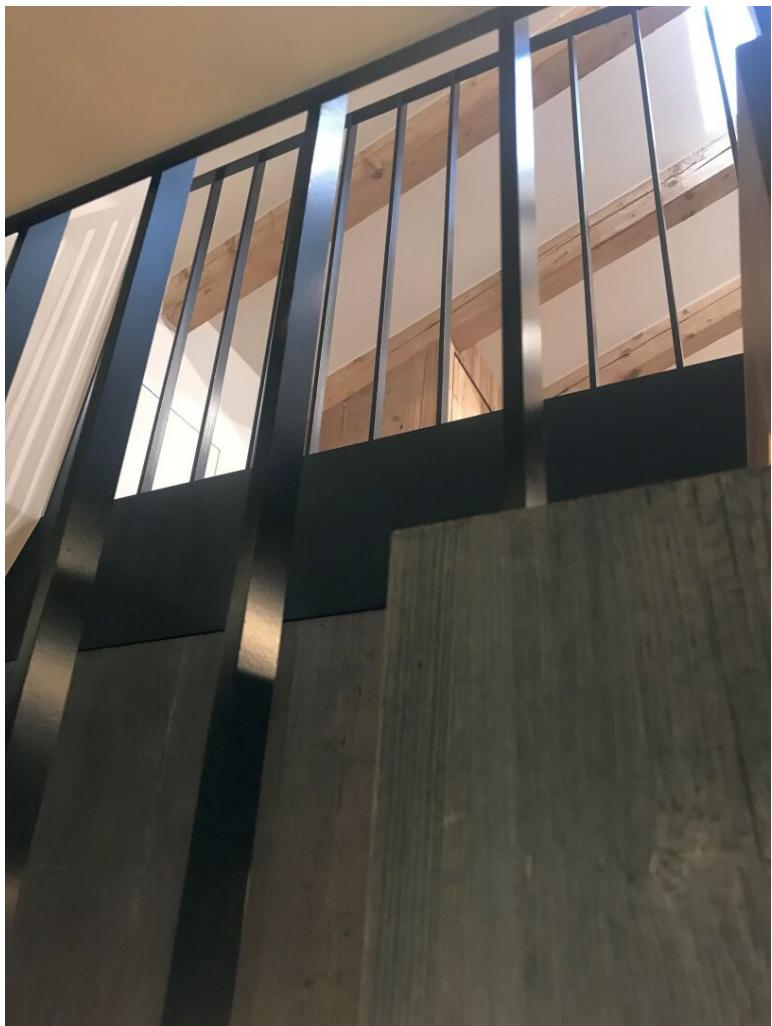




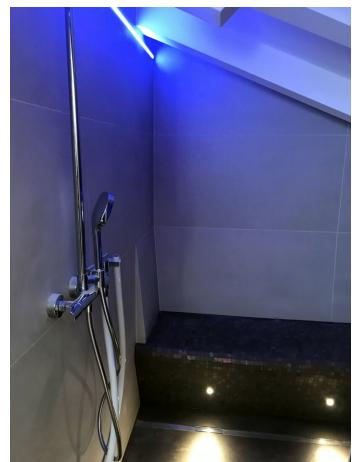
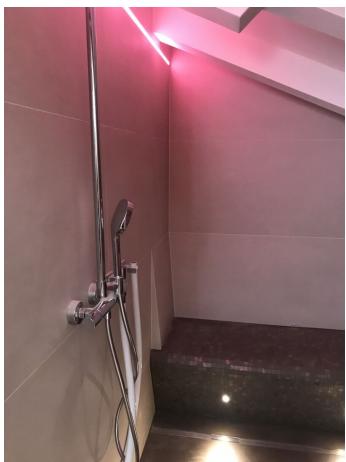
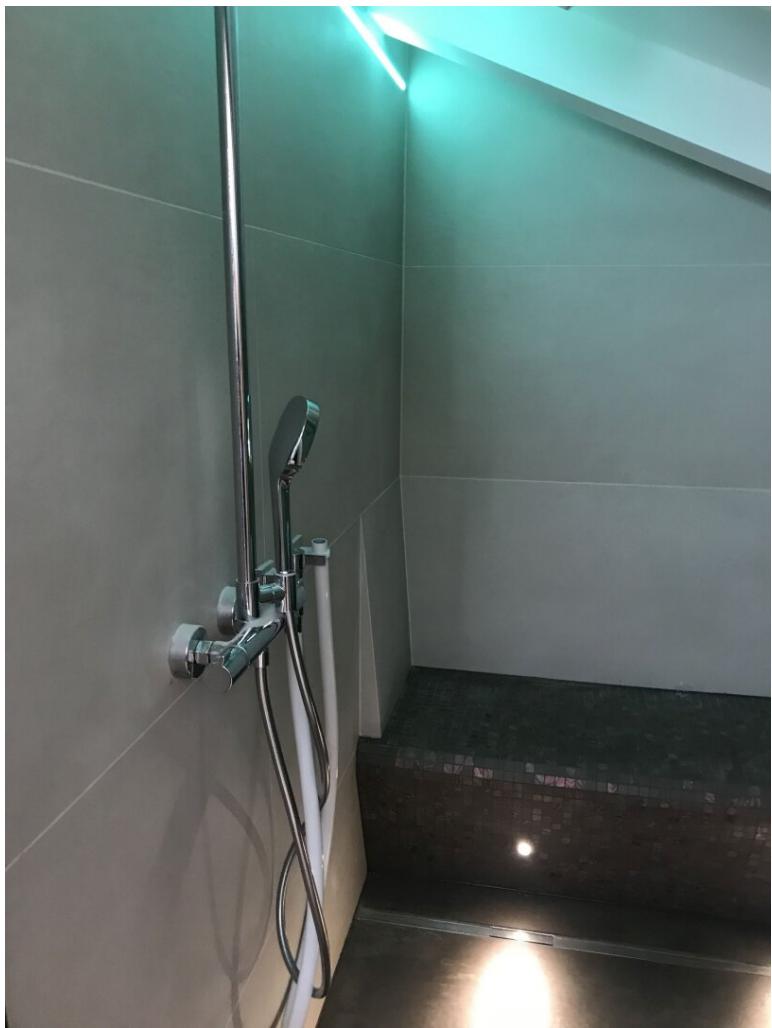






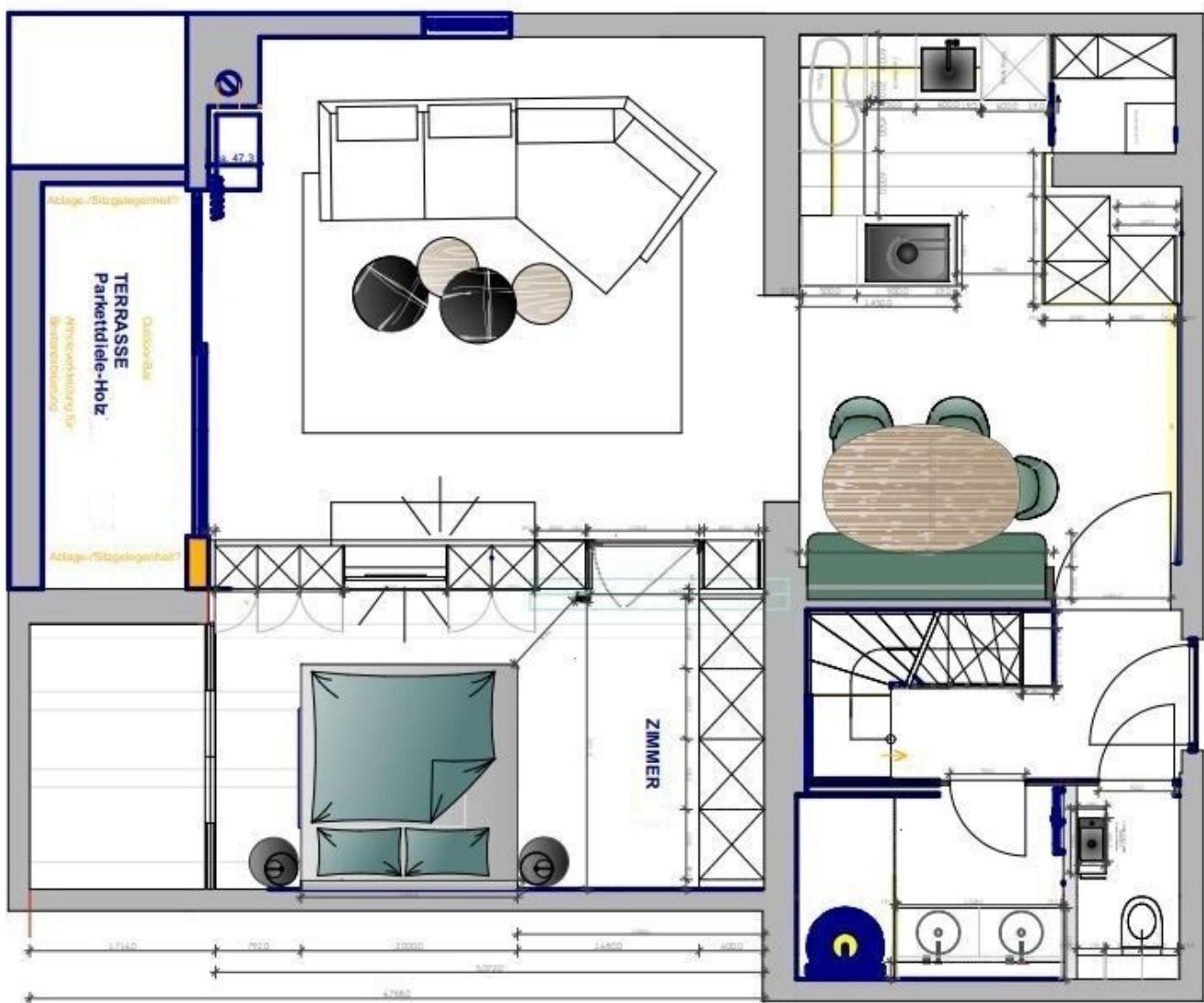


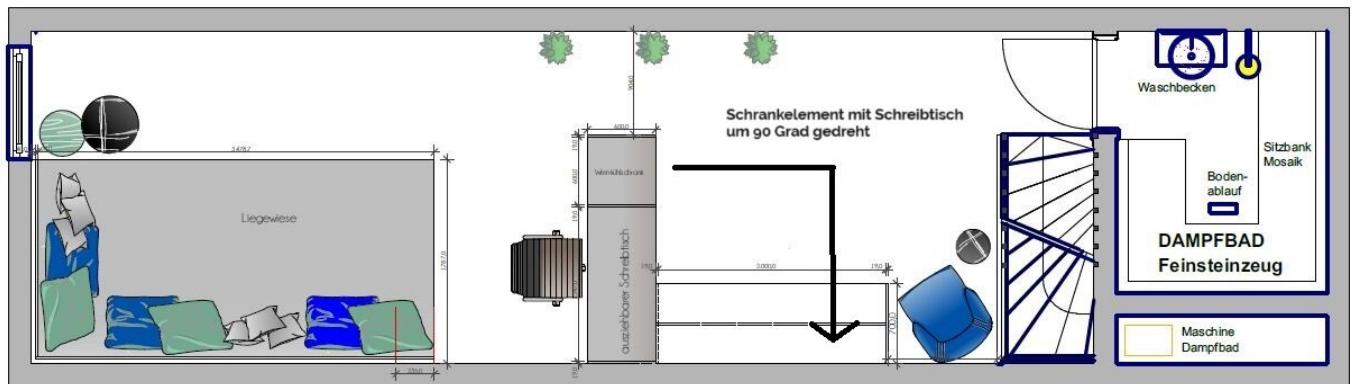












# **Objektbeschreibung**

## **LAGE, LAGE, LAGE - Mitten in Kitzbühel - Der Sportstadt im Herzen der Alpen.**

Kitzbühel verkörpert wie kaum eine andere Region romantischen Charme, sportliche Herausforderung und erfrischende Lebenslust. Eingebettet zwischen Kitzbüheler Horn und Hahnenkamm zeigt sich die Region von Ihrer sportlichen Seite, in der historischen Altstadt findet man Geschäfte und Gastronomie auf höchstem Niveau, gepaart mit der bekannten Tiroler Gastfreundschaft. Dies macht Kitzbühel zu einem Anziehungspunkt in den Bergen.

**Nur wenige Gehminuten von "Downtown Kitz" - dem beliebten Stadtkern der Gamsstadt entfernt - steht dieses exklusive Stadt-Domizil im Alpenstil ausgestattet zum Verkauf.** Die reizvolle und vielfältig gestaltete Infrastruktur von Kitz, mit einem hervorragenden, kulinarischen Angebot sowie einem prickelnden Nachtleben, tollen Einkaufsmöglichkeiten und weithin bekannten Events, **erlebt man hier fast vor der eigenen Haustür.** Von der Terrasse aus genießt man den Ausblick in die Kitzbüheler Bergwelt.

## **INVESTMENT ZUR VERMIETUNG oder EIGENNÜTZUNG:**

**Gerne übernehmen wir für Sie auch die Vermietung. - Gerade Wohnungen mit Stellplatz direkt in Kitzbühel, bei denen man alles - Apres Ski, Restaurants, Bars aber auch Supermärkte - fußläufig erreichen kann, sind bei den Mietern sehr begehrte.**

## **MODERNER CHALET-STIL:**

**Das Dachgeschoß-Top mit Dachterrasse im ERSTBESZUG nach Sanierung besticht neben der guten Lage mit luxuriöser, geschmackvoller Ausstattung im modernen Alpenstil. Tiroler Tischler und Inneneinrichter haben mit hochwertigsten Materialien - Altholz, Messing, Metall und Loden, harmonisch aufeinander abgestimmte Stoffe und Farben sowie einzigartigem, individuellen Design ein exklusives Stadt-Domizil mit Wohlfühlflair geschaffen.** Das Lichtdesign besteht aus einer Kombination von indirekter Beleuchtung mittels LED und modernen Licht-Elementen, welche mittels Schienensystem individuell platzierbar und dimmbar sind.

Betritt man das **vollmöblierte und luxuriös, ausgestattete Penthouse** erwartet Sie im Eingangsbereich eine maßgeschneiderte Garderobe aus Altholz mit Loden-Sitzbank, stylisch-praktischen Gams-Hacken, und mit Metall umrahmten und beleuchteten Ablagefächer. Durch die Glastüre betritt man das Herzstück - die offene Wohnküche mit dem Hochbar-Esstisch und dem angeschlossenen Wohnbereich mit offenem Kamin und Ausgang auf die Dachterrasse.

Das Dachgeschoß-Top wurde auf beiden Ebenen von **heimischen Tischlern und Innenausstattern mit edlen, grauen bzw. braunen Altholz-Elementen in Kombination mit**

**Loden veredelt.** Die Altholz-Türen mit schwarzen Beschlägen fügen sich harmonisch in die Altholz-Fronten ein. Die **Tischlermaßküche** wurde ebenso in die Gesamtkonzeption integriert und besteht zu einem Teil aus Altholz. Der **bodengleiche Weinkühlschrank und die mit LED-beleuchtete Glasvitrine mit ausziehbarem Board bieten alles, was man für einen gemütlichen Abend mit Freunden benötigt.**

Die Küche mit ihren hochwertigen Markengeräten - Bora, Liebherr und Bosch - erfreut Profi- wie Hobbyköche gleichermaßen. Mit dem **Bora-Dampfgarer mit integriertem Backrohr** - empfohlen von Starköchen - können Sie zu Hause auf Sterneniveau kochen. Mit dem **Teppan Yaki**, dem Luxusgut unter den Küchengeräten, können Sie Fisch, Fleisch und Gemüse knackig anbraten – ähnlich wie beim Profi im Restaurant. Der Bora-Abzug sorgt dabei für gefilterte Luft. Die Speis - Abstellraum mit Altholz-Schiebetüre - bietet ausreichend Stauraum, auch für die darin befindliche Waschmaschine. Die **Arbeitsplatte aus Naturstein** und die Wände aus **Terrastone-Steinputz** verleihen der Küche eine ganz besondere Atmosphäre und **komplettieren die edle Anmutung.**

Der **große LG-Fernseher (185 cm x 100 cm) mit Sonos-Soundbar und Hängeregal aus Metall mit Lodenbezug** fügt sich perfekt in die Altholzwand ein und bietet ein **außergewöhnliches Kinoerlebnis**. Die große, gemütliche **Rolf Benz-Couch**, die edel-anmutenden, gehobelten Eichendielenböden in den Wohnräumen mit integrierter Fußbodenheizung und **der schöne Blick auf den offenen Kamin schaffen ein wohliges Wohnfühlgefühl an kalten Tagen.**

Das Masterschlafzimmer verfügt über durchdachte Garderobenelemente mit Lodenfronten und einen integrierten Fernseher. Weiters befindet sich auf dieser Ebene das Badezimmer mit **Altholz-Waschtisch, Doppelwaschbecken mit italienischen Armaturen der Marke Fantini** sowie **bodengleicher Dusche** mit Glaswand und **Rainshower**, schwarzem Handtuchtrockner und integriertem Radio. Die **außergewöhnliche Wandgestaltung** in Form einer bedruckten Tapete bildet hier **das florale Highlight.**

Über die beleuchtete Wendeltreppe gelangt man in der DG 2. Hier befindet sich das 2. Schlafzimmer / Kinderzimmer / Gästezimmer / Büro bzw. **Wellness-Bereich mit Dampfbad** und integriertem Badezimmer. Je nach Stimmung kann man das Dampfbad mit Farb- oder Duftvariationen genießen. Für die Garderobenelemente, der integrierte Schreibtisch und das **Wohlfühlbett in Übergröße wurde hier braunes Altholz gewählt**. Zahlreiche, integrierte Läden bieten Stauraum pur. Für die perfekte Erfrischung sorgt die versteckte Minibar. Die **Wüstenlandschaft** - die Antithese zur beschneiten Gebirgslandschaft - fügt sich harmonisch ein und sorgt für ein **behagliches Entspannungsgefühl nach dem Gang ins Dampfbad.**

Abgerundet wird diese Kaufimmobilie durch ein separates Kellerabteil und einen PKW-Parkplatz vor dem Wohnhaus.

**Kurz gesagt:**

**Das Penthouse vereint Lifestyle und Tradition auf charmanteste Weise, hier tankt man alpine Energie und kann die Seele baumeln lassen.**

## **TOP-LAGE und TOP-INFRASTRUKTUR.**

Das einzigartige Ambiente der Gamsstadt während des Jahres, die einmalige geografische Lage und Beschaffenheit der Region sowie das endlose Angebot vielfältigster Sportmöglichkeiten, machen Kitzbühel Jahr für Jahr zur Urlaubsdestination Nummer Eins. Typische Tiroler Häuser und luxuriöse Apartmenthäuser geben der Gegend seinen Charme. Neben dem Sport spielt auch der Lifestyle in Kitzbühel eine große Rolle.

Die verkehrsgünstige Lage von Kitzbühel ermöglicht das bequeme Erreichen von: Innsbruck, Salzburg oder München (1,5 h).

**In wenigen Gehminuten erreichen Sie von ihrem neuen Stadt-Domizil die Hahnenkamm-Bahn und damit die legendäre Streif-Abfahrt.** Die Anbindung an das "Weltbeste Skigebiet" - auch 2024 wieder prämiert - ist unschlagbar. Traumhafte Skipisten, das Kitzbüheler Horn, spektakuläre Abfahrten, hunderte Pistenkilometer, urige Hütten und exquisites Apres-Ski warten auf Sie - Skivergnügen pur vom Brixental bis ins Salzburger Land.

**In fußläufiger Zentrumsnähe der Gamsstadt** befindet sich dieses traumhafte Dachgeschoß-Top. **Umgeben von einer exzellenten Infrastruktur** lässt die Immobilie keine Wünsche offen. **Tennisstation, Golfclub Kaps, Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Restaurants und Spitzengastronomie sind fußläufig erreichbar.** Das Auto parkt bequem vor der Haustüre und benötigen Sie nur, wenn Sie z.B. einen Ausflug zur Rosi auf der Sonnberg Stubn machen wollen.

Die Golfregion Kitzbühel bietet dem Golfer **neben dem Golfclub Kaps drei weitere Plätze in nächster Umgebung**, und 18 Golfplätze sind innerhalb einer Autostunde erreichbar. Der idyllische Schwarzsee mit Blick auf den „Wilden Kaiser“ lädt zum Langlaufen und Eisstockschießen im Winter sowie zum Baden und ausgedehnten Wanderungen ein. Auch im Sommer kann man aus dem sportlichen Angebot wählen - von Golfen, Mountainbiken bis Paragliding ist alles möglich!

**The place to be - Außergewöhnliches Stadt-Domizil im exklusiven Chalet-Style!**

**Short-Cuts:**

- *Außergewöhnliches Penthouse mit 2 Ebenen und Terrasse*
- *Komplettsanierung auf Stand der Technik*

- *Exklusive Ausstattung vom heimischen Tischlern und Innenausstattern im modernen Alpenstil*
- *Altholz-Elemente in Kombination mit Lodenverkleidungen*
- *Inszenierter Skifahrer im historischen Outfit - stylische Lichtinstallation in der Wohnküche*
- *Gemütlicher Wohnbereich mit offenem Kamin*
- *Geschmackvolle Tischler-Maßküche mit hochwertigsten Markengeräten von Bora und großem Liebherr Weinkühlschrank*
- *Maßgeschneiderter Essbereich mit Sitzbank und individuell angefertigtem Esstisch mit massiver Echtholzplatte*
- *2 Schlafzimmer, beide mit edlen Einbauschränken und Loden- bzw. Altholzfronten und Fernseher*
- *Badezimmer mit Doppelwaschbecken, bodengleicher Dusche mit Rainshower, Ital. Armaturen und floraler Wandgestaltung*
- *Dampfbad mit integriertem Badezimmer*
- *Dachterrasse mit 4 Barhocker und Infrarotpanel*
- *Fußbodenheizung im DG1*
- *Kellerabteil*

- *PKW-Parkplatz*
- *Fußläufige, zentrale Lage zum Stadtzentrum*

Die gewichtete Wohnnutzfläche von 102,08 m<sup>2</sup> setzt sich aus den folgenden 2 Flächen zusammen: DG 1: 77,06 m<sup>2</sup>, DG 2: 33,36 m<sup>2</sup>

Die Dachterrasse verfügt über 7,76 m<sup>2</sup>, das Kellerabteil über 3,50 m<sup>2</sup>.

Das Heizkosten-Akonto (Fernwärme) beläuft sich aktuell auf € 99 p.M.

### **Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?**

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung und der pleitegefährdeten Länder durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

### **Ihr Kontakt:**

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[0043 664 601 05 165](tel:004366460105165)

a.wagner@anobis.at

**[www.anobis.at](http://www.anobis.at)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere Top -Immobilien finden Sie auf: [anobis.at](http://anobis.at)

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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap