

**Nahe Kitzbühel: Erstbezug nach Sanierung - Moderne
Gartenwohnung mit Kamin, Terrasse und Bergblick in
sonniger Lage nahe Kitzbühel**



Objektnummer: 5093/128

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuhand und
Sachverständigen GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6391 Fieberbrunn
Baujahr:	1991
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	90,32 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	51,00 m²
Keller:	14,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	97,79 €
Heizkosten:	32,38 €
USt.:	13,02 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten (Strom) lt. individuellem Verbrauch

Ihr Ansprechpartner

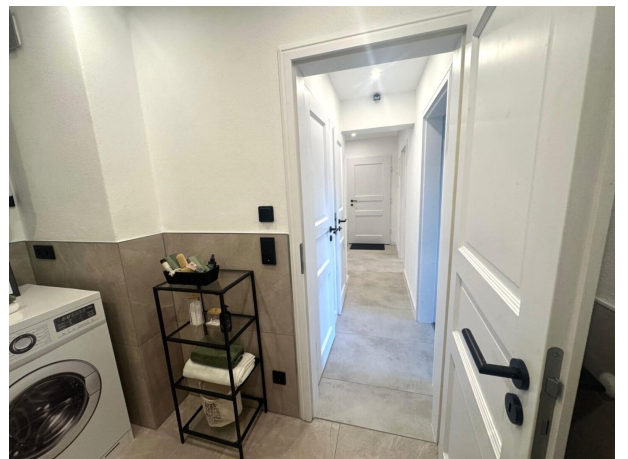


Tamara Bacher, MA

Arealita Immobilienreuhand und Sachverständigen GmbH
Kaiserjägerstraße 30



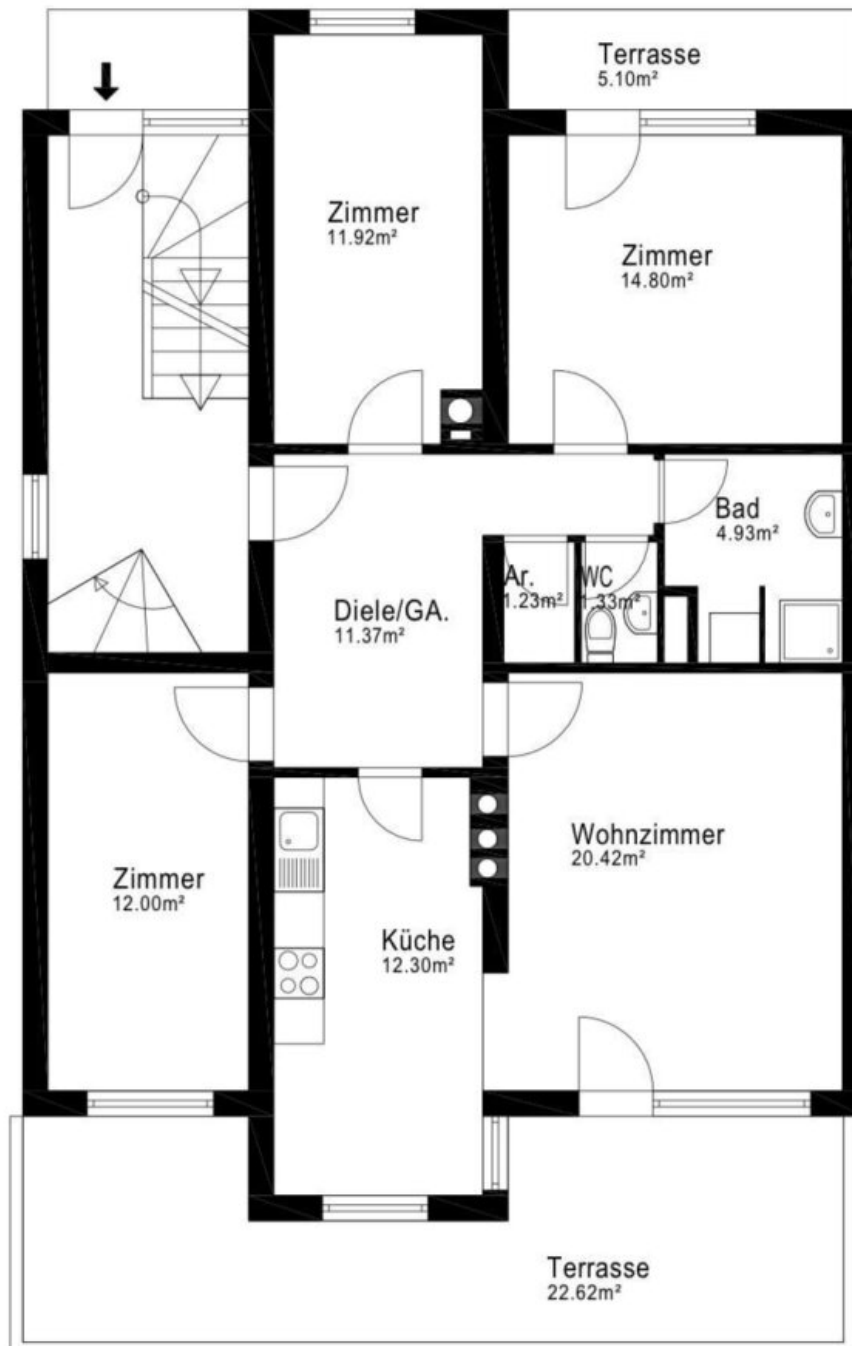








GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung. Modern. Mit Blick ins Grüne.

Diese stilvolle **4-Zimmer-Gartenwohnung** in Fieberbrunn wurde im Jahr **2024 vollständig und hochwertig saniert** und präsentiert sich heute als **erstbezugsfertiges Zuhause mit alpinem Charme und zeitloser Eleganz**.

Auf rund **90,32 m² Wohnnutzfläche** vereint das Objekt **modernes Design, durchdachtes Raumkonzept** und ein außergewöhnlich **behagliches Wohngefühl**.

Der helle Wohn- und Essbereich mit **offenem Sichtkamin** bildet das Herzstück der Wohnung – hier treffen Natürlichkeit, Komfort und Stil aufeinander.

Große Fensterflächen öffnen den Blick in den eigenen Garten und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen.

Zwei Terrassen – süd- und westseitig ausgerichtet – laden zum Frühstück in der Morgensonne oder zu entspannten Abenden im Freien ein.

Der rund **51 m² große Gartenanteil** bietet ausreichend Platz für Lounge, Grill oder Kinderspielfeld und sorgt für maximale Privatsphäre.

Das **Bad mit Fenster** ist elegant gestaltet und verfügt über eine **bodengleiche Dusche**, einen modernen Waschtisch, **Waschmaschinenanschluss** und **Elektroboiler**.

Ein separates **Gäste-WC**, ein kleiner **Abstellraum** sowie **drei Schlafzimmer** machen die Wohnung auch für Familien oder Homeoffice-Kombinationen ideal nutzbar.

Ausstattung & Technik

- **Erstbezug nach Sanierung 2024** – alles neu und sofort bezugsfertig
- **Echtholz-Parkettböden (Eiche)** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **Großformatige Fliesen** in Bad, WC und Vorraum
- **LED-Decken-Spots** und **indirekte Beleuchtung** für ein modernes, harmonisches Lichtkonzept
- **Elektrische Jalousien** für komfortable Beschattung und Sichtschutz

- **Doppelt verglaste Holzfenster** mit hervorragender Wärmedämmung
- **Elektrische Fußbodenheizung** mit Einzelraumsteuerung
- **Komplett neue Elektroinstallation (2024)**
- **Sichtkamin** im Wohnbereich – gemütlich und stilvoll
- **Home-Staging-Möblierung** kann auf Wunsch übernommen werden

Ein **Tiefgaragenstellplatz (Nr. 13)** sowie ein großzügiges **Kellerabteil** sind im Kaufpreis inkludiert.

Laut Eigentümerprotokoll beträgt die **Rücklage aktuell rund € 100.000.**

Eckdaten im Überblick

- **Wohnnutzfläche:** ca. 90,32 m²
- **Terrassen:** 2 (gesamt ca. 22,7 m²)
- **Gartenfläche:** ca. 51 m²
- **Zimmer:** 4 (davon 3 Schlafzimmer)
- **Abstellraum:** ja
- **Baujahr:** 1991
- **Sanierung:** 2024 (**Erstbezug nach Sanierung**)
- **Energie:** HWB 95 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE 2,10 (Klasse D)
- **Heizung:** elektrische Fußbodenheizung + Kamin
- **Betriebskosten:** ca. € 239,62 (inkl. Rücklage, BK & Wasser)
- **Rücklage Haus gesamt:** ca. € 100.000 (Stand Ende 2024)
- **Stellplatz:** 1 Tiefgaragenplatz im Eigentum

Fazit

Ein **Erstbezug nach Sanierung**, der auf ganzer Linie überzeugt: hell, ruhig, top ausgestattet – mit **Echtholz-Parkett**, **elektrischen Jalousien**, **LED-Spots** und **offenem Kamin**. Eine Wohnung mit Charakter, die modernes Wohnen und alpines Lebensgefühl perfekt verbindet – ideal für alle, die in den **Kitzbüheler Alpen** ein **stilvolles Zuhause mit Zukunft** suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap