

## Exklusives Wohnen im Herzen der Alpen – Einheit Top 7 in Kitzbühel



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Tivora GmbH  
Kontakt: Michael Hauser  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Marktgraben 17, 6020 Innsbruck  
Telefon: 00436767061980  
Mobile: 0676/70 61 980  
E-Mail: m.hauser@mgroup.at

### Exklusives Wohnen im Herzen der Alpen – Einheit Top 7 in Kitzbühel

Willkommen in der legendären Sportstadt Kitzbühel – einem Ort, der alpinen Lifestyle und traditionelle Tiroler Gemütlichkeit in perfekter Harmonie vereint. Dieses Wohnhaus mit sieben exklusiven Wohneinheiten bietet eine einzigartige Gelegenheit, die Schönheit der Tiroler Alpen hautnah zu erleben. Mit atemberaubenden Ausblicken auf den Wilden Kaiser, das Kitzbüheler Horn und die umliegende Berglandschaft ist diese Immobilie ein wahres Juwel.

#### Highlights der Immobilie

- Exklusive Dachgeschosswohnung: Lichtdurchflutete Räume mit sichtbarem Dachstuhl.
- Hochwertige Ausstattung: Edle Eichenholzdielen und großflächige Fenster.
- Traumhafte Aussicht: Balkon mit 13,84 m<sup>2</sup> und Bergpanorama.
- Zentrale Lage: Nahe der Gamsstadt Kitzbühel und dem barocken St. Johann.
- Individuelle Optionen: Möblierung kann separat erworben werden.

#### Detaillierte Beschreibung – Einheit Top 7

Die Dachgeschosswohnung Top 7 bietet auf 55,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein exklusives Wohnerlebnis mit durchdachtem Raumkonzept und erstklassigen Materialien.

#### Wohnbereich:

Der offene Wohnbereich ist das Herzstück dieser Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und eine Verbindung zur umliegenden Natur. Der beeindruckende Sichtdachstuhl und die hochwertigen Eichenholzdielen verleihen dem Raum ein modernes, alpines Ambiente.

#### Schlafzimmer:

Der Master-Bedroom ist ein Rückzugsort der Extraklasse und bietet direkten Zugang zur Terrasse – ideal für

entspannte Stunden mit Blick auf die imposante Bergwelt.

**Badezimmer:**

Das stilvolle Badezimmer lädt mit hochwertigen Materialien und einem durchdachten Design zum Entspannen ein.

**Outdoor-Bereich:**

Der sonnige Balkon mit einer Fläche von 13,84 m<sup>2</sup> ist das Highlight der Wohnung. Hier können Sie die beeindruckende Tiroler Berglandschaft in vollen Zügen genießen – perfekt für Frühstück in der Morgensonne oder den Aperitif am Abend.

**Möblierung:**

Das Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann jedoch separat erworben werden, um die Wohnung direkt bezugsfertig zu gestalten.

**Eckdaten auf einen Blick**

- Wohnfläche: 55,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 1 Master-Bedroom, offener Wohnbereich
- Badezimmer: 1 stilvolles Badezimmer
- Balkon: 13,84 m<sup>2</sup> mit Panoramablick
- Ausstattung: Eichenholzdielen, Sichtdachstuhl, großflächige Fenster
- Kaufpreis: 549.000 €
- Parkplatz: Außenstellplatz für 15.000 € (optional)
- Möblierung: Separat erwerbbar

**Leben in den Alpen – Sichern Sie sich Ihr Traumdomizil!**

Erleben Sie exklusives Wohnen in einer der schönsten Regionen Österreichs. Diese Dachgeschosswohnung in Kitzbühel vereint alpinen Charme mit modernem Komfort. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern!

**Käuferwerbsnebenkosten:**

Lt. Beiblatt und insbesondere

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

3% zzgl. USt. Maklerhonorar

Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

**Wirtschaftliches/Familiäres Naheverhältnis:**

Wir weisen Sie auf ein bestehendes familiäres und wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Verkäufer und Makler hin. Die Gamsstadt Kitzbühel zählt zu den bekanntesten und traditionsreichsten Wintersportorten der Alpen. Der malerische Ort in Tirol vereint auf einzigartige Weise alpinen Charme, gelebte Tradition und exklusiven Lifestyle. Historische Gebäude, eine wunderschöne Altstadt und ein internationales Flair machen Kitzbühel zu einem ganz besonderen Ort in den Bergen, der das ganze Jahr über Besucher aus aller Welt anzieht.

Vor allem im Winter zeigt sich Kitzbühel von seiner eindrucksvollsten Seite. Sportbegeisterte finden hier nahezu unbegrenzte Möglichkeiten: romantische Winterwanderwege, perfekt präparierte Skipisten sowie ein weitläufiges Netz an Langlaufloipen bieten ideale Voraussetzungen für abwechslungsreiche Tage im Schnee. Auch Familien kommen in Kitzbühel voll auf ihre Kosten. Ein Eislaufplatz, mehrere Rodelbahnen, ein Skikindergarten sowie das beliebte Familienbad Aquarena sorgen für Unterhaltung und Erholung für Groß und Klein.

Wer es etwas gemütlicher angehen möchte, kann die winterliche Berglandschaft bei einer romantischen Pferdeschlittenfahrt genießen oder durch die charmante Kitzbüheler Innenstadt schlendern. Die Altstadt begeistert mit ihren traditionellen Häusern, exklusiven Boutiquen, gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants und lädt zum entspannten Bummeln und Verweilen ein.

Das weltbekannte Skigebiet rund um Kitzbühel überzeugt mit rund 188 Pistenkilometern, etwa 41 Kilometern markierter Skirouten in allen Schwierigkeitsgraden sowie modernen Liftanlagen. Zusätzlich erwarten Wintersportler mehrere Snowboard-Funparks, Naturrodelbahnen sowie hunderte Kilometer an Langlaufloipen und Winterwanderwegen. Die außergewöhnliche Qualität des Skigebiets wurde bereits mehrfach ausgezeichnet: Der renommierte World Ski Award, auch als „Oscar der Skibranche“ bekannt, wurde Kitzbühel bereits mehrfach

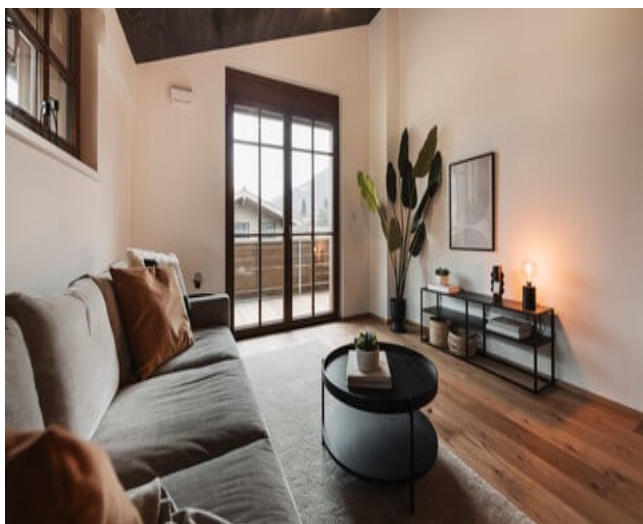
in Folge verliehen und bestätigt den internationalen Spitzenstatus dieser einzigartigen Destination.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Tirol Kitzbühel, Kitzbühel, Jochbergerstraße
<b>Anzeigen ID</b>	342673
<b>Vertragsart</b>	Kaufen
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Wohnfläche</b>	55.95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	2
<b>Stockwerk</b>	1. OG
<b>Baujahr</b>	2023
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Heizung</b>	Gas, Solar
<b>Verfügbar ab</b>	2023
<b>Externe ID</b>	360833_TRE-AT-2023-05-123_7

---

Preis	€ 499.000
Einmalkosten	3% zzgl. USt.











*Tirol Real*  
LIVING

ZUSÄTZLICH	
Balkon	10,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (kalt)	45,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	2022
Wohnung	100,00 m <sup>2</sup>
Wasser	100,00 m <sup>2</sup>

**VERKAUFSPLAN**

