

## Dachgeschosswohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> in Kitzbühel



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	s REAL Innsbruck
Kontakt:	Katharina Weiskopf
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Erlersstraße 10 6020 Innsbruck
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26365
Mobile:	+43 664 8349607
E-Mail:	katharina.weiskopf@sreal.at

Dachgeschosswohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> in Kitzbühel

### Kompaktes Wohnen mit dem „Gewissen Etwas“.

Am charmanten Ortsrand von Kitzbühel erwartet Sie diese durchdachte 2-Zimmer-Wohnung. In einer ruhigen Siedlung gelegen, genießen Sie die perfekte Balance zwischen der Exklusivität Kitzbühels und der Bodenständigkeit von St. Johann in Tirol – beide Orte sind in nur wenigen Autominuten erreichbar.

Auf ca. **38 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche** wurde hier jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt, um Ihnen maximalen Wohnkomfort zu bieten:

- **Ankommen & Wohlfühlen:** Der Eingangsbereich mit praktischer Garderobe führt Sie direkt in Ihr neues Reich.
- **Wohlfühloase mit Knistern:** Das Herzstück der Wohnung ist das einladende Wohn-/Esszimmer. Ein **Schwedenofen** sorgt hier an kalten Winterabenden für wohlige Wärme und eine unvergleichliche Atmosphäre. Zusätzlich wird durch den Ofen einiges an Heizkosten gespart.
- **Küche mit Potenzial:** Die funktionale Einbauküche ist mit allen Geräten ausgestattet. Besonders clever: Der angrenzende **Abstellraum** bietet nicht nur Stauraum, sondern verfügt auch über Anschlüsse für

z.B. eine Waschmaschine.

- **Rückzugsort:** Das Schlafzimmer schließt direkt an den Wohnbereich an und bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte.
- **Erfrischung:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne inklusive Duschfunktion ausgestattet – perfekt für ein Entspannungsbad nach einer langen Bergtour.

---

Extras, die den Alltag erleichtern

Zusätzlich zur Wohnung profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur im Haus:

- Ein eigenes **Kellerabteil.**
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume wie ein **Fahrradraum** sowie ein **Wasch- und Trockenraum.**
- Ein **PKW-Abstellplatz im Freien**

Kontaktieren Sie mich noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin für Ihr neues Zuhause!

**Katharina Weiskopf, MA**

Email:

Tel:

**Käuferwerbsnebenkosten:**

Lt. Beiblatt und insbesondere

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

3,0 % zzgl. 20 % USt. Erfolgshonorar seitens s REAL

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

Unsere Objekte finden Sie zuerst unter [www.sreal.at](http://www.sreal.at)!

**Anmerkungen:**

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche s REAL von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Diese charmante Wohnung in 6370 Kitzbühel, Tirol, bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit. Umgeben von der beeindruckenden Berglandschaft ist sie nur einen kurzen Spaziergang von der nächsten Bushaltestelle entfernt, was Ihnen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Skigebiete und Wanderwege ermöglicht. Genießen Sie die Vorzüge der Tiroler Natur und die lebendige Atmosphäre eines der bekanntesten Orte der Alpen. Ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Tirol Kitzbühel, Kitzbühel
<b>Anzeigen ID</b>	362926
<b>Vertragsart</b>	Kaufen
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Wohnfläche</b>	38 m <sup>2</sup>
<b>Bautyp</b>	Gebraucht/Gepflegt
<b>Baujahr</b>	1955
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Abstellraum</b>	Ja
<b>Heizung</b>	Holz, Elektro
<b>HWB (kwh/m<sup>2</sup>a)</b>	102 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse</b>	D
<b>FGEE</b>	1.53 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>FGEE-Klasse</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_342200_962/17509
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz

---

Preis	€ 250.000
Nebenkosten	€ 140
Einmalkosten	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.