

**Exklusive Villa bei Kitzbühel ++ Traumhafte 523 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ++ Panoramablick ++ Großzügiges  
Grundstück mit Garten ++ Hochwertige Ausstattung ++  
Bestlage**



**Objektnummer: 278310**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6370 Kitzbühel
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	523,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	690,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13
Bäder:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.608,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

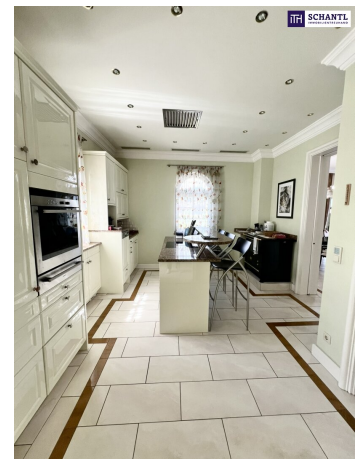
T +43 6643070009  
H +43 6705070265

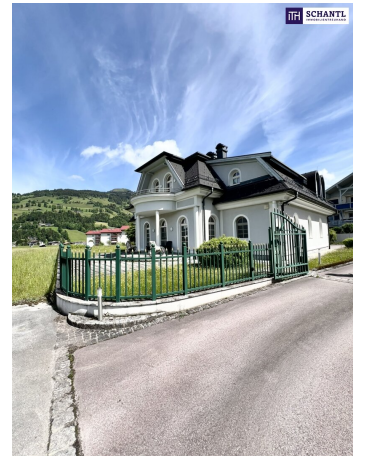
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



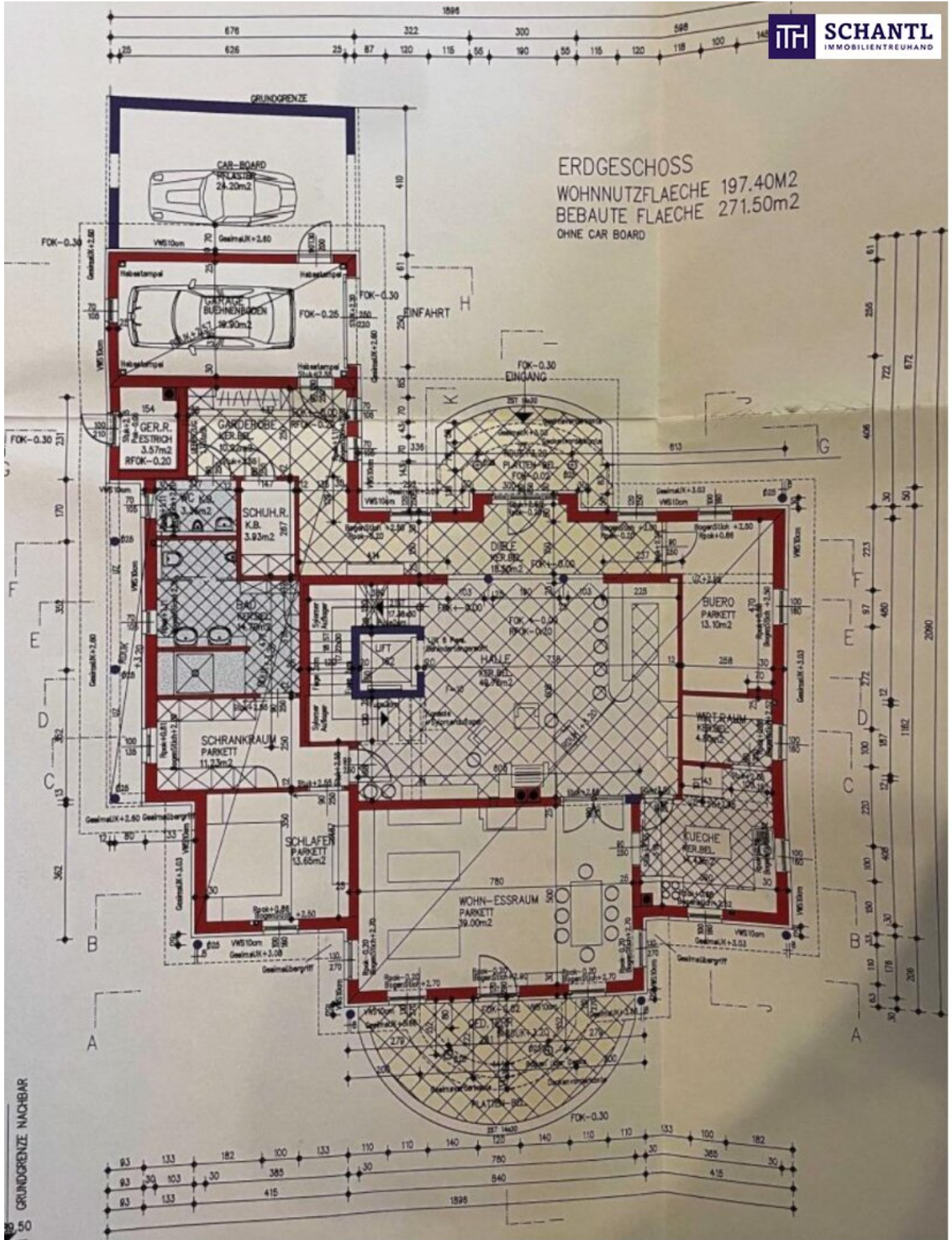








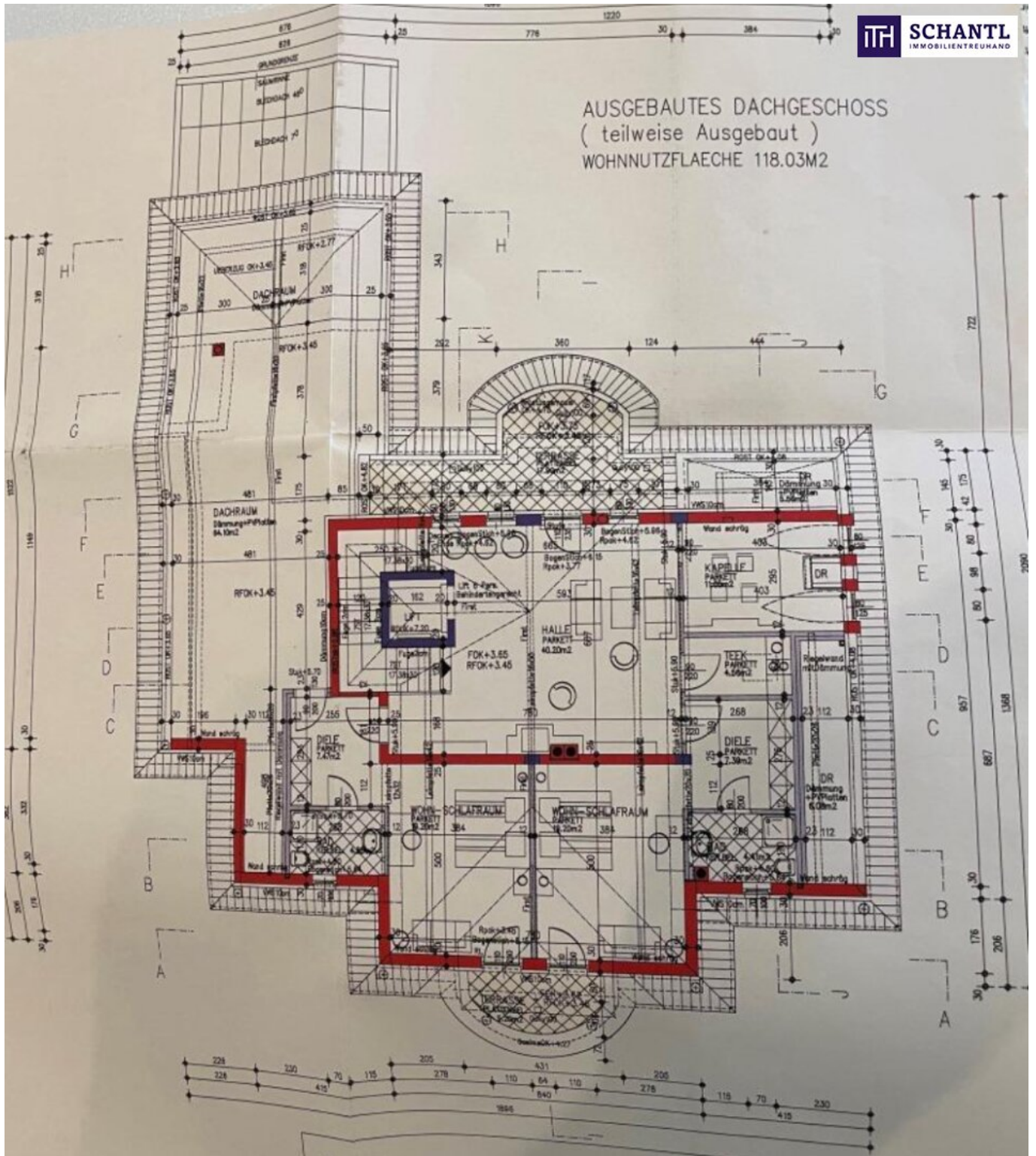
ERDGESCHOSS  
WOHNNUTZFLAECHE 197.40M<sup>2</sup>  
BEBAUTE FLAECHE 271.50M<sup>2</sup>  
OHNE CAR BOARD



GRUNDGRENZE NACHBAR



AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS  
( teilweise Ausgebaut )  
WOHNNUTZFLAECHE 118.03M<sup>2</sup>















## Objektbeschreibung

**Exklusive Villa bei Kitzbühel ++ Traumhafte 523 m<sup>2</sup> Wohnfläche ++ Panoramablick ++ Großzügiges Grundstück mit Garten ++ Hochwertige Ausstattung ++ Bestlage**

**Ein exklusives Zuhause im Herzen Tirols ++ Ansprechende, exklusive Architektur ++ Jedes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer ++ Höchste Sicherheit**

Diese atemberaubende Villa vereint Luxus, Komfort und eine unvergleichliche Lage. Mit ca. 523 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 13 Zimmern, 4 Bädern und einem großzügigen Grundstück von 1.062 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Raum für höchste Ansprüche. Die hochwertige Bauweise, die exklusive Ausstattung und der weitläufige Garten machen dieses Anwesen zu einem wahren Juwel in den Kitzbüheler Alpen.

### Fakten | Highlights | Ausstattung

- **Wohnfläche:** Großzügige ca. 523 m<sup>2</sup>
- **Fertigstellung:** 2007
- **Grundstücksfläche:** 1.062 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 13, darunter 2 Master-Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern
- **Bäder:** 4, hochwertig ausgestattet
- **Keller:** Großzügig und luxuriös, ideal für Wellness, Weinkeller oder Fitnessraum
- **Garagenplätze:** 3 überdachte Stellplätze (Doppelgarage + Duplexsystem)



- **Wärme und Komfort:** Fußbodenheizung in allen Etagen, betrieben über eine umweltfreundliche Wärmepumpe sowie Kombination aus offenem Kamin und Kachelofen
- **Hochwertige Materialien:** Edle Bambus-Parkettböden, elegante Fliesen und maßgefertigte Möbel.
- **Wellnessbereich:** Mit Sauna, Whirlpool, zwei Infrarotkabinen, Badezimmer und Fitnessraum.
- Über alle Geschosse durchgängiger **Personenaufzug**.
- **Sicherheit:** Mehrere Videokameras und Außenstrahler, Alarmanlage, Haupteingang mit Fingerprintsensor, Garagen mit PIN-Pad ausgestattet. Lichtschranke im Bereich der Zufahrtsstraße.

## **Erdgeschoss**

- Offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge bieten.
- Moderne Design-Küche mit hochwertigen Geräten und großzügigem Koch- und Essbereich.
- Gemütlicher Wohnbereich mit Kamin, perfekt für entspannte Abende.
- Master-Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Ankleideraum.
- Büro, Garderobe und ein separates WC.

## Obergeschoss/Dachgeschoss

- Zwei Master-Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer und Schrankraum.
- Zusätzliche Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer, ideal für Gäste oder Familienmitglieder.
- Atemberaubender Panoramablick aus dem Dachgeschoss, der den Charakter dieser Villa betont.

## Keller

- Vielseitig nutzbarer, hochwertig ausgebauter Keller mit Wellnessbereich, Sauna, Whirlpool und Fitnessraum.
- Ein Weinkeller sowie großzügige Stauraum- und Technikräume.

## Außenbereich

Das weitläufige Grundstück von 1.062 m<sup>2</sup> ist in einen großzügigen Garten und eine einladende Terrasse unterteilt.

- **Garten:** Der wunderschön angelegte Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeit. Eine gepflegte Rasenfläche, umgeben von Sichtschutzwänden und hochwertiger Begrünung, sorgt für Privatsphäre.

- **Terrasse:** Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und den Blick auf die Berge schweifen zu lassen.
- **Hof:** Der großzügige, asphaltierte Hof bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und führt direkt zu den Garagen.
- **Zaunanlage:** Das Grundstück ist vollständig umzäunt. Ein massives Metalltor sichert die Zufahrt, während eine charmante Kombination aus Mauerwerk und Metallzaun den Garten umrahmt.

**Ein wahrhaft sensationelles Angebot.**

**Weitere Details auf Anfrage.**

**Verhandlungsbasis € 2.490.000,-**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap