

Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

# !! FREIZEITWOHNSITZ !! Neubauwohnung in höchster Qualität

Objektnummer: 0441239



KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Auf einen Blick

Objektnummer	0441239	Kaufpreis	1.650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	3% zuzüglich 20 % Mwst.
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Badezimmer	2		
Baujahr	2024		
Stellplatz	2 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	78.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.02.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzbühel und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.



Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Ein erster Eindruck

!!! Freizeitwohnsitzwidmung !!! Diese Luxuriöse Neubauwohnung mit Freizeitwohnsitzwidmung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern. Sie besticht durch die zentrale Lage, sodass man das Dorfzentrum fußläufig erreichen kann. Vom Eingang mit Platz für eine Garderobe erreicht man den gemütlichen und hellen Wohn-Essbereich mit Zugang zur großen Terrasse mit eigenem Garten. Dieser ist perfekt nach Westen ausgerichtet und lädt zu gemütlichen Sonnenstunden ein. Das Masterschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad-en-Suite mit Dusche und Badewanne. Für die weiteren beiden Schlafzimmer steht ein zweites Bad mit Tageslicht und Dusche zur Verfügung. Weiteres gibt es noch ein Gäste-WC und ein großen Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Der Neubau überzeugt mit einer außergewöhnlichen hohen Qualität, viel Liebe im Detail und einer Top Ausstattung: Zu den Ausstattungsmerkmalen zählt ein Personenaufzug, hochwertige Bäder, Fußbodenheizung, Raffstore, Landhausdielen, Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen, Wohnraumbelüftung, Alarmanlage und eine Smart Home Steuerung. Ebenso wird eine hochmoderne Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung verbaut, die sich Positiv auf die Heizkosten aufwirkt. Abgerundet wird die Wohnung mit einem eigenen Kellerraum Zwei Tiefgaragenplätze können zu je 25.000 € erworben werden.

Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Ausstattung und Details

- Freizeitwohnsitz
- sonnige Lage
- Luxuriöse Ausstattung
- Klimaanlage
- Smart Home
- Tiefgarage



Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Alles zum Standort

Kirchberg ist durch die Nähe zu Kitzbühel und dadurch dass die beiden Skigebiete miteinander verbunden sind, zu einer der beliebtesten Nachbarorte herangewachsen und zählt mit ca. 5100 Einwohnern zu einer der größten Gemeinden rund um die Gamsstadt und bietet viele Gelegenheiten an Freizeitaktivitäten. Das Spertental befindet sich im Süden von Kirchberg und erstreckt sich bis zum wunderschönen Ort Aschau, welcher mit wunderschönen Naturschutzgebieten überzeugt. Im Winter genießt man die unzähligen Einstiegsmöglichkeiten in das Kitzbüheler Skigebiet sowie eine Gondelbahn in das Skigebiet Skiwelt-Wilder-Kaiser. Auch zahlreiche Wanderwege und Langlaufloipen stehen zur Verfügung.

Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Weitere Informationen

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Nebenkostenübersicht für den Käufer einer Liegenschaft 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr ( Eigentumsrecht ) Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichter zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen, etc. 3,6 % Courtage ( incl. 20 % MWSt. ) HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 0441239 - 6365 Kirchberg in Tirol – Kirchberg in Tirol

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Paas & Andreas Paas

---

Im Gries 19 Kitzbühel  
E-Mail: [kitzbuehel@von-poll.com](mailto:kitzbuehel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)