

Kitzbühel

# Exklusives Landhaus in Traumlage mit Freizeitwohnsitzwidmung & Panoramablick

Número de propiedad: 0441208



PRECIO DE COMPRA: 4.900.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 764 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## De un vistazo

Número de propiedad	0441208	Precio de compra	4.900.000 EUR
Superficie habitable	ca. 320 m <sup>2</sup>	Casa	Casa rural
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	3,60% des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	a estrenar
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido
Año de construcción	2025		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Distrito
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## La propiedad



Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## La propiedad



Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## La propiedad



Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## Una primera impresión

In einer absoluten Traumlage von Oberndorf in Tirol wird dieses fantastische, exklusive Landhaus errichtet und überzeugt neben der tollen, ruhigen und sonnigen Lage auch mit einzigartigem Blick auf das Kitzbüheler Horn, den Wilden Kaiser und die Loferer Steinberge. Das Dorfzentrum ist innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen. Das Landhaus überzeugt mit einer außergewöhnlichen hohen Qualität, viel Liebe im Detail und einer Top Ausstattung. Dieses wunderschöne Landhaus erstreckt sich über eine Gesamtwohnnutzfläche von ca. 320 m<sup>2</sup>. Bereits beim Betreten vom Eingangsbereich erkennt man die Großzügigkeit, welche sich im ganzen Landhaus widerspiegelt. Neben dem großen Wellnessbereich gibt es noch einen großen Wirtschaftsraum samt Technik, einen Lagerraum sowie eine Doppelgarage. Im eigentlichen Erdgeschoss stehen dem neuen Besitzer zwei Masterbereiche mit je Ankleide, Schlafzimmer und Bad-en-Suite sowie 2 weitere Schlafzimmer und 1 Badezimmer zur Verfügung. Jedes Schlafzimmer hat einen eigenen Zugang zur Terrasse und zum Garten. Im Dachgeschoss befindet sich der riesige Wohn-Essbereich, der mit seinem offenen Sichtdachstuhl und einer besonders wohligen und gemütlichen Atmosphäre überzeugt. Weiteres gibt es noch ein Büro und ein Gäste-WC. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die über ca. 97 m<sup>2</sup> große Terrasse, welche eine perfekte Sonnenausrichtung und einen traumhaften Blick auf die umliegende Bergwelt hat. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählt ein Personenaufzug, ein Kamin, hochwertige Bäder, Fußbodenheizung, Raffstore, Landhausdielen, Altholz-sichtdachstuhl und eine Sauna. Besonders zu erwähnen ist, dass dieses Landhaus eine Freizeitwohnsitzwidmung hat.



Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## Detalles de los servicios

- Traumhafte ruhige und sonnige Best Lage
- Blick auf das Kitzbüheler Horn und den Wilden Kaiser
- hochwertige und exklusive Ausstattung
- Smart Home Steuerung
- Kamin
- Sichtdachstuhl aus Altholz
- Wellnessbereich mit Sauna
- Weinkeller- Personenlift
- massive Ziegelbauweise
- Kombination aus Altholz- und Steinfassade
- Wasserstation der Fa. Grander verbaut (erhöhte Trinkqualität)
- Gesamtterrassenflächen ca. 207 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## Todo sobre la ubicación

Dieses traumhafte Landhaus liegt inmitten einer idyllischen Naturlandschaft und bietet einen unvergleichlichen Blick auf die umliegenden Berge. Umgeben von Wiesen und Wäldern, genießt man hier absolute Ruhe und Privatsphäre. Die Region vereint ländlichen Charme mit einer hervorragenden Infrastruktur. In kurzer Zeit erreicht man gemütliche Cafés, ausgezeichnete Restaurants und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Wander- und Radwege direkt vor der Tür, während im Winter erstklassige Skigebiete schnell erreichbar sind. Durch die gute Anbindung an das Verkehrsnetz sind nahegelegene Städte und wichtige Knotenpunkte bequem erreichbar. Dieses besondere Anwesen verbindet Erholung inmitten der Natur mit den Annehmlichkeiten des modernen Lebens – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 0441208 - 6370 Kitzbühel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)