



LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



**GRUNDSTÜCK MIT ENTZÜCKENDEM ALTBESTAND
RUHIGE ZENTRUMSLAGE**

SCHAFFEN SIE IHR KLEINOD IM HERZEN VON KITZBÜHEL



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Sehr geehrte Damen und Herren,

in begehrter und ruhiger Zentrums Lage von Kitzbühel befindet sich diese attraktive Liegenschaft.

Das Grundstück ist mit einem älteren Wohnhaus bebaut, welches sich je nach Bedarf für eine Sanierung oder einen Neubau eignet. Eine unverbindliche Bebauungsstudie zeigt interessante Gestaltungsmöglichkeiten auf.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung und stehe Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen,

Mag. Andrea J. Löw





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

SCHMUCKSTÜCK INMITTEN VON KITZBÜHEL RUHIGE ZENTRUMSLAGE

I. AUF EINEN BLICK

Die Liegenschaft befindet sich in sehr ruhiger Zentrums Lage von Kitzbühel.

Adresse Knappengasse 16, 6370 Kitzbühel

Eckdaten zur Liegenschaft

Grundstücksfläche	302 m ²
Widmung	Mischgebiet
BMD	1,0

Eckdaten zur Bebauung

Bestand	aktueller Bestand aus den 1930er Jahren
Neubau	mögliche Nutzfläche ca. 206 m ²
	Erdgeschoss ca. 63 m ²
	Obergeschoss ca. 64 m ²
	Kellergeschoss ca. 79 m ²

Energieausweis wird vor Kaufvertragserstellung übergeben

Highlights Ruhige Zentrums Lage
Schöner Ausblick auf die umliegende Bergwelt
Durchdachte Planung

Kaufpreis	EUR 1.490.000, -
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

SCHMUCKSTÜCK INMITTEN VON KITZBÜHEL RUHIGE ZENTRUMSLAGE

II. LAGEBESCHREIBUNG

KITZBÜHEL KURZ BESCHRIEBEN:

Dörfliche Metropole – Naturparadies – Society Hotspot

Kitzbühel gilt als einer der elegantesten Sportdestinationen weltweit. Sommer wie Winter bezaubert Kitzbühel durch seine pittoreske Landschaft und seine vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das legendäre Hahnenkammrennen auf der berühmten Streif zieht jedes Jahr mehr als 80.000 nationale und internationale Zuschauer an.

Doch nicht nur Sport und Natur werden in Kitzbühel großgeschrieben. Entlang der Straßen des mittelalterlichen Stadtkerns findet man exklusive Geschäfte und ausgezeichnete Restaurants. Das Nachtleben von Kitzbühel ist seit jeher legendär.

Auch verkehrstechnisch ist die charmante Stadt optimal gelegen. Die Städte München, Salzburg und Innsbruck inklusive deren Flughäfen sind in ca. 1,5 Stunden zu erreichen.

Daten & Fakten

Fläche	58,01 km ²	Einwohner	8.281
Postleitzahl	6370	Höhe	762 ü.A.
Webseite	www.kitzbuehel.at		





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

SCHMUCKSTÜCK INMITTEN VON KITZBÜHEL RUHIGE ZENTRUMSLAGE

III. OBJEKTDDETAILS

MIKROLAGE:

Zentrale Adresse – Urbane Lebensqualität – Rückzugsort inmitten der Stadt

Die Knappengasse zählt zu den charmanten und zugleich zentral gelegenen Adressen von Kitzbühel. Eingebettet in den historischen Ortskern verbindet sie auf einzigartige Weise alpinen Flair, urbane Lebensqualität und absolute Zentrumsnähe. Nur wenige Schritte trennen diese Lage von der berühmten Innenstadt mit ihren exklusiven Boutiquen, erstklassigen Restaurants, Cafés und dem vielfältigen kulturellen Angebot der Gamsstadt.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Bebauung, liebevoll gepflegten Häusern und dem typischen Kitzbüheler Charakter, der Tradition und Eleganz vereint. Gleichzeitig genießen Bewohner hier eine ruhige, angenehme Atmosphäre abseits des direkten Trubels, jedoch mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens unmittelbar vor der Tür.

Diese Adresse steht für Wertbeständigkeit, Lebensqualität und echtes Kitzbühel-Feeling – eine seltene Kombination in einer der begehrtesten Destinationen der Alpen.





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

DER ALTBESTAND MIT ALL SEINEN MÖGLICHKEITEN

Revitalisierung des Altbestandes oder Errichtung eines Neubaus

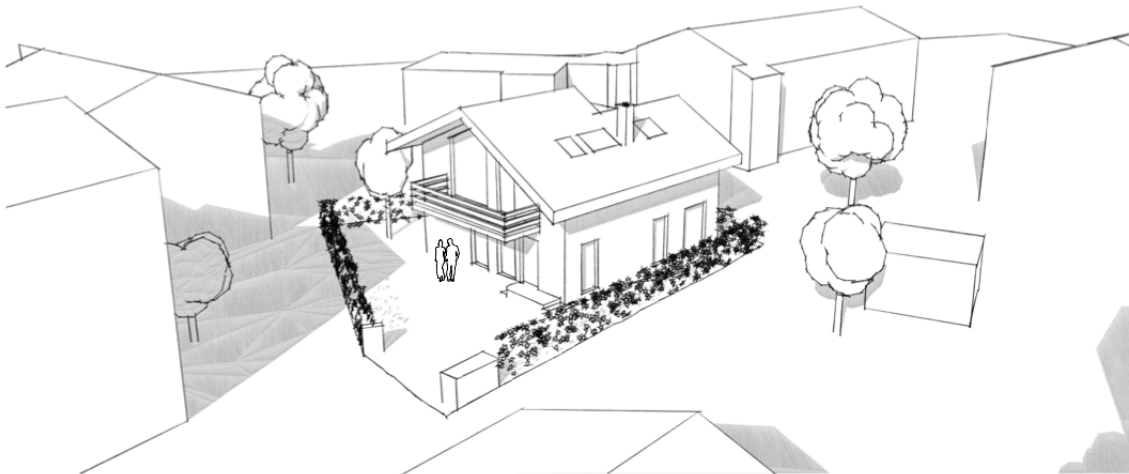
Auf dem schönen Grundstück befindet sich ein charmanter Altbestand aus den 1930 Jahren.

Es wurde eine Bebauungsstudie erstellt. Ziel der Studie war die Eruierung einer qualitätsvollen Flächenausnutzung bei optimiertem oberirdischen Bauvolumen.

Aufgrund der Grundstücksverhältnisse geht diese Planung von einer Wiedererrichtung der Bestandskubatur aus.

Das Erdgeschoss und Obergeschoss bieten gemütlichen Wohnraum. Das Untergeschoss verfügt über viel Platz, um einen Wellness-, Fitness- oder Gästebereich unterzubringen.

Bei dem vorliegenden Wohnkonzept handelt es sich um eine Studie, es stellt kein genehmigtes Projekt dar.

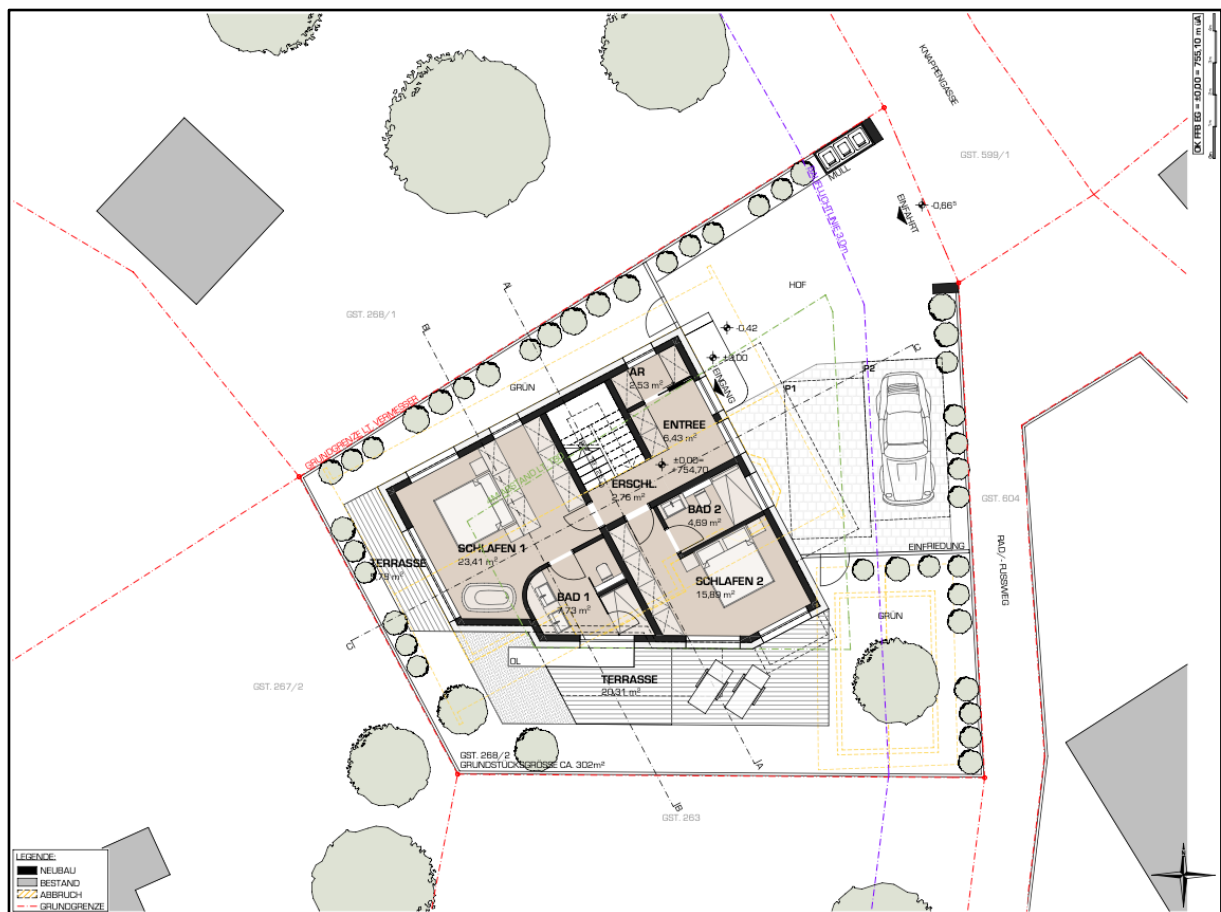


Die Planung im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss ist ein schöner Eingangsbereich mit Garderobe geplant.

Zwei großzügige Schlafzimmer bieten ruhige Rückzugsorte mit direktem Bezug zur umliegenden Natur. Beide Schlafräume verfügen über je ein eigenes Badezimmer en Suite, welche mit klaren Linien und angenehmen Proportionen überzeugen. Bodentiefe Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume fließen.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zu den weitläufigen Terrassenflächen, die den Wohnraum ins Freie erweitern. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Die geschützte Gartenanbindung unterstreicht den privaten Charakter dieser Ebene.

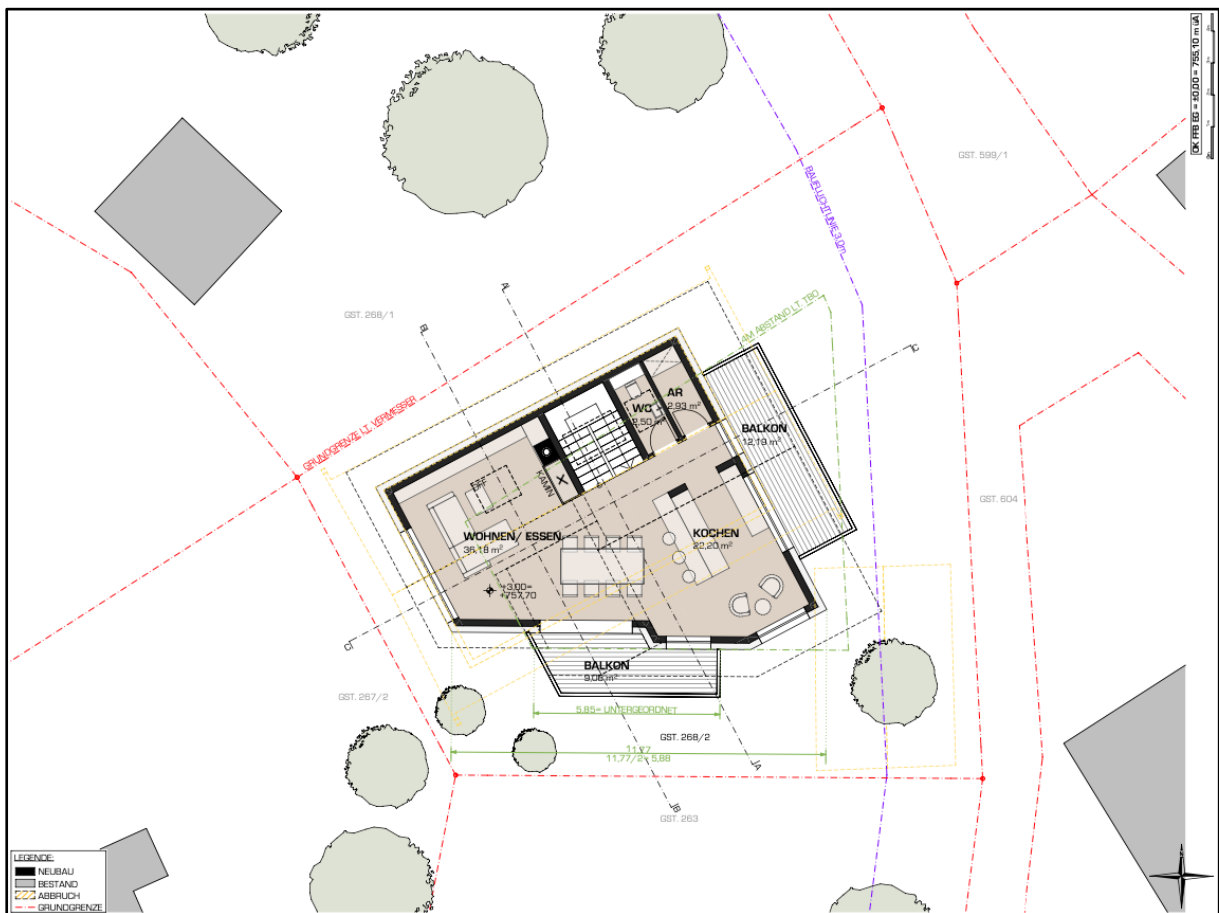




LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Die Planung im Obergeschoss

Das Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen, offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch großflächige Fenster lichtdurchflutet ist und ein angenehmes Wohnambiente schafft. Die offene Küche bildet den kommunikativen Mittelpunkt dieser Ebene. Umlaufende Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und eröffnen schöne Ausblicke auf die grüne Umgebung und die alpine Landschaft von Kitzbühel. Ein Gäste-WC sowie praktische Nebenflächen runden diese repräsentative Wohnebene stilvoll ab.



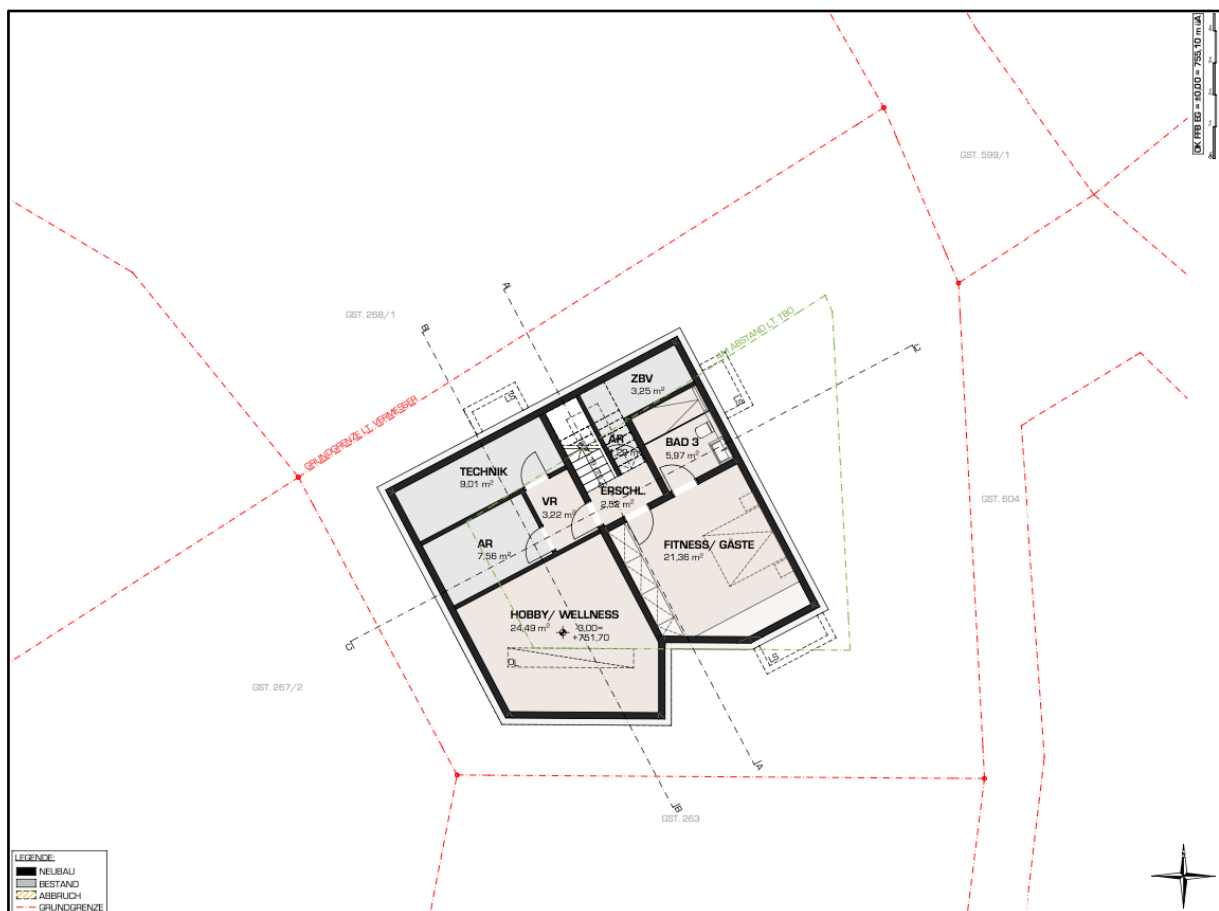


LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Die Planung im Untergeschoss

Das Kellergeschoss erweitert das Wohnkonzept dieser Immobilie um eine vielseitig nutzbare Komfortebene. Ein separater Gäste- bzw. Fitnessraum mit eigenem Badezimmer schafft zusätzlichen Mehrwert und eignet sich hervorragend für Besucher oder Personal.

Technik-, Abstell- und Vorratsräume sind funktional und übersichtlich angeordnet und gewährleisten einen reibungslosen Ablauf im Alltag. Dank intelligenter Planung und angenehmer Raumproportionen präsentiert sich das Kellergeschoss nicht nur als Nutzfläche, sondern als integraler Bestandteil eines durchdachten Wohnkonzepts.





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

SCHMUCKSTÜCK INMITTEN VON KITZBÜHEL RUHIGE ZENTRUMSLAGE

IV. WEITERE UNTERLAGEN

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne folgende Dokumente zukommen:

- Grundbuchsauszug
- Bestandspläne
- Behördliche Genehmigungen
- Bebauungsstudie

Gerne zeigen wir Ihnen dieses Juwel direkt vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre
Kontaktaufnahme!



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

RECHTLICHE HINWEISE

Das vorliegende Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Im Interesse des Abgebers bitten wir um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde.

Besichtigungen und Kontaktaufnahme sind ausschließlich über Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH zu vereinbaren und durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zwischen Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH als Makler und dem Auftraggeber besteht.

Der guten Ordnung halber weisen wir noch darauf hin, dass unser Honorar bei Abschluss eines Kaufvertrages gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 und Maklergesetz in der jeweils gültigen Fassung 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen wird, und bei Abschluss des vermittelten Vertrages sofort zur Zahlung fällig ist. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 9% p.a. als vereinbart.

Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung 1996 in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Nebenkostenübersicht.

Für internationale Kunden gilt jedenfalls auch österreichisches Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist Innsbruck.

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist ab 01.12.2012 vom Abgeber spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Abgeber wurde vom Makler über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz zur Bekanntgabe der Kennwerte Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.

Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH
Vordergrub 13, 6370 Kitzbühel
Lohnsteinstraße 50, 2380 Perchtoldsdorf
T +43 664 344 24 04
office@lrp-immobilien.com

Firmenbuchnummer: 500069x
UID-Nr.: ATU73743023

Bankdaten

Bankverbindung: Erste Bank
IBAN: AT90 2011 1839 6442 5400
BIC (S.W.I.F.T. – Adresse): GIBAATWWXXX