



LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Sehr geehrter Herr Mustermann,

vielen Dank für Ihr Interesse an der attraktiven Landhaus - Villa in sonniger Aussichtslage von Reith bei Kitzbühel.

Die zeitlose Ausstattung, der liebevoll gestaltete Garten sowie die durchdachte Raumaufteilung machen diese Liegenschaft zu etwas ganz Besonderem.

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

ELEGANTES LANDHAUS IN SONNIGER AUSSICHTSLAGE REITH BEI KITZBÜHEL

I. AUF EINEN BLICK

Die Liegenschaft befindet sich in absoluter Sonnenlage, in der Nähe von Schloss Münichau.

Adresse Wiesenweg 41, 6370 Reith bei Kitzbühel

Eckdaten zum Grundstück

Katastralgemeinde	82111 Reith bei Kitzbühel
EZ	643
Grundstücksfläche	1.114 m ²
Flächenwidmung	§ 38 (1) Wohngebiet

Eckdaten zum Gebäude

Wohn- & Nutzfläche	ca. 403 m ²
Baujahr	2000/ Laufende Modernisierungen
Zustand	Sehr gut
Schlafzimmer	4
Sanitäranlagen	3 Badezimmer & 4 Toiletten
Heizung	Zentralheizung mit Erdgas
Stellplätze	Garage & Carport vorhanden
Energieausweis	wird nachgereicht

Highlights Sonnige Aussichtslage
Elegante & Zeitlose Ausstattung
Wohnfläche erweiterbar → beh. genehmigt

Kaufpreis VB EUR 6.900.000,-
Käuferprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

ELEGANTES LANDHAUS IN SONNIGER AUSSICHTSLAGE REITH BEI KITZBÜHEL

II. LAGEBESCHREIBUNG

REITH BEI KITZBÜHEL KURZ BESCHRIEBEN:

Ausgezeichnete Infrastruktur - Grünoase - Gemütlichkeit

Umrahmt vom Kalksteinmassiv des Wilden Kaiser im Norden, dem Kitzbüheler Horn im Osten und dem weltberühmten Hahnenkamm im Süden, liegt Reith bei Kitzbühel.

Reith strahlt nach wie vor die Atmosphäre und Beschaulichkeit eines kleinen Tiroler Dorfes mit all seinen Traditionen aus. Das vielfach prämierte Skigebiet Kitzbühel mit 57 Liftanlagen und 78 Pisten lässt sich in wenigen Autominuten erreichen. Die modernste Gondelanlage, die Fleckalmbahn, transportiert die Skifahrer direkt ins Skiparadies.

Der angrenzende Golfplatz Kitzbühel-Schwarzsee, der nahegelegene Schwarzsee und die eindrucksvolle Bergwelt lassen jedes Sportlerherz höherschlagen.

Reith zeichnet sich ebenfalls durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Gastronomievielfalt sowie die Nähe zum äußerst beliebten Gesellschaftsclub „Kitzbühel Country Club“ aus.

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

Reith bei Kitzbühel

Fläche	15,66 km ²	Einwohner	1.725
Höhe	762 m.ü.A.	Bevölkerungsdichte	110 Einw/ m ²
Webseite	www.reith.eu		





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

ELEGANTES LANDHAUS IN SONNIGER AUSSICHTSLAGE REITH BEI KITZBÜHEL

III. OBJEKTDDETAILS

MIKROLAGE:

Aussichtslage – Gediegene Nachbarschaft – Fußläufigkeit zum Kitzbüheler Country Club

Die zum Verkauf stehende Landhausvilla liegt in einer besonders favorisierten Lage von Reith.

Die Lage bietet eine unschlagbare Kombination aus Ruhe und großartiger Infrastruktur. Im Garten mit herrlichem Ausblick fühlt man sich unbeobachtet und kann die schöne Natur genießen.

Trotzdem ist eine ausgezeichnete Infrastruktur vorhanden. Lebensmittelgeschäfte, Top Gastronomie sowie der beliebte Kitzbüheler Country Club sind fußläufig zu erreichen.

Schöne Spazier – und Wanderwege ins Bichlach oder zum Kitzbüheler Schwarzsee sind unmittelbar vor der Haustüre. Der Golfclub sowie die Skigebiete können in wenigen Minuten erreicht werden.





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

DAS LANDHAUS:

Zeitlose Eleganz – Hochwertige Ausstattung – Erweiterungspotential

Auf drei Ebenen zeigt sich die Villa in sehr gutem Zustand. Der zeitlos elegante Stil zieht sich durch alle Bereiche des Hauses. Begonnen von der Innenausstattung mit eleganten Bodenbeläge aus Stein und Echtholz über die durchdachte Raumaufteilung bis hin zum liebevoll gestalteten Garten lässt es sich Generationen übergreifend Wohlfühlen.

Sie brauchen noch mehr Platz? Auch dies lässt sich in dieser Liegenschaft problemlos umsetzen. Eine bereits behördlich genehmigte Erweiterung auf ca. 700 m² Wohnfläche liegt vor. Diese sieht einen großzügigen Ausbau des Untergeschosses sowie des Dachgeschosses vor. Die heutige Garage lässt sich perfekt zu einem kleinen Gästehaus adaptieren. Die Möglichkeit eine Tiefgarage zu errichten, besteht ebenfalls.





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Erdgeschoss

Wer das schöne Landhaus betritt, kann den Alltag hinter sich lassen!

Ein repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe führt in die Wohnräumlichkeiten. In diesem Stockwerk befindet sich eine hochwertig ausgestattete Küche, ein elegantes Esszimmer sowie ein Wohnzimmer mit einem gemütlichen offenen Kamin. Von dieser Ebene gelangt man in den schön angelegten sonnigen Garten mit Terrasse. Die Garage befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und ist direkt mit dem Haus verbunden.

Zudem befindet sich in diesem Stockwerk eine Gästetoilette sowie ein Abstellraum.





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Obergeschoss

Über ein großzügiges Stiegenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Dieses dient als private Ebene und verfügt über drei schöne Zimmer, welche separat zu begehen sind sowie zwei Badezimmer.



Untergeschoss

Das Untergeschoss ist voll beheizt und verfügt neben Technikräumlichkeiten und ausreichend Stauraum über ein Schlafzimmer mit Tageslicht sowie ein direkt angrenzendes Badezimmer.



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

ELEGANTES LANDHAUS IN SONNIGER AUSSICHTSLAGE REITH BEI KITZBÜHEL

IV. Impressionen

Bild I: Außenansicht Haus & Garten





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Eingangsbereich



Stiegenhaus





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Esszimmer



Garten mit Blick auf das Haus





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Lauschige Terrasse



Garten





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Garage



Mögliche Adaptierung auf alpinen Stil





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

ELEGANTES LANDHAUS IN SONNIGER AUSSICHTSLAGE REITH BEI KITZBÜHEL

V. PLÄNE UND WEITERE DOKUMENTE

Bei Interesse reichen wir die folgenden Unterlagen gerne nach:

- Genehmigte Bestandspläne & genehmigte Pläne zur Erweiterung
- Grundbuchsauszug
- Energieausweis



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 4% 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