

Exposé

Dachgeschosswohnung in Kufstein

Maisonetten-Juwel in der „Stadtresidenz“: Wohnraum mit Panoramablick im Zentrum Kufsteins



Objekt-Nr. OM-422224

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **958.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Stoll

6330 Kufstein
Tirol
Österreich

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	146,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	146,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	550 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Maisonette-Residenz mit Festungsblick am Kienberg

Diese außergewöhnliche Wohnung im Dachgeschoss (Baujahr 2007, Massivbau) erstreckt sich über die obersten zwei Etagen eines ruhigen Wohnhauses mit nur 22 Parteien. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 146 m² und einer clever durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Objekt ein Höchstmaß an Flexibilität in einer der begehrtesten Lagen Kufsteins.

Frisch modernisiert (2025): Die Wohnung wurde erst kürzlich umfassend aufgewertet. Zu den Erneuerungen zählen unter anderem eine hochwertige Holzterrasse sowie neue Waschtische und Becken.

Das Besondere: Zwei Ebenen – zwei Eingänge

Ein seltenes Alleinstellungsmerkmal ist die Erschließung: Beide Etagen verfügen über einen eigenen Wohnungseingang, die jeweils barrierefrei mit dem Personenaufzug erreichbar sind. Dies ermöglicht eine perfekte Trennung von Privatbereich und Home-Office oder die Nutzung als großzügiges Familiendomizil.

Obergeschoss – Offenes Wohnen & Panorama

Loft-Charakter: Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche.

Dachterrasse: Direkt angrenzend befindet sich die ca. 40 m² große Südwest-Terrasse mit neuem Holzbelag. Sie bietet einen unverbaubaren Weitblick auf die Festung Kufstein und die Tiroler Bergwelt. Eine elektrische Markise sowie eine praktische Staukammer sind vorhanden.

Untergeschoss – Ruhe & Rückzug

Raumangebot: Drei flexibel nutzbare Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro). Das Hauptschlafzimmer bietet viel Privatsphäre.

Ein Hauptbad mit Badewanne, separater Dusche und neuen Waschtischen sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Ausstattung & Technik

Wärme & Ambiente: Effiziente Fernwärme-Fußbodenheizung. Ein Kaminanschluss für einen Ofen ist bereits vorbereitet um für zusätzliche Behaglichkeit zu sorgen.

Qualität: Echtholz-Parkett in den Wohnräumen und dreifach verglaste Kunststofffenster mit Vorbereitung für elektrische Außenrollos.

Entertainment: Integrierte Lautsprecheranschlüsse im Außenbereich sorgen für das passende Ambiente auf der Terrasse.

Parken & Infrastruktur

Ein fixer Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet. Ein seltener Vorteil in dieser zentralen Lage sind zudem die zahlreichen Besucherparkplätze im privaten Innenhof des Hauses. Ein ca. 13 m² großes Kellerabteil bietet umfangreichen Stauraum.

Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage weitere Bilder der Räumlichkeiten zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin, damit Sie sich vor Ort von diesem besonderen Objekt überzeugen können.

Ausstattung

Ausstattungs Highlights im Überblick

Flexibles Wohnkonzept: Zwei separate Wohnungseingänge (beide per Lift erreichbar) – ideal für die Trennung von Wohnen und Arbeiten (Home-Office/Büro).

Exklusive Außenflächen: Großzügige Südwest-Dachterrasse mit Staukammer, elektrischer Markise und freiem Blick auf die Festung Kufstein.

Hochwertiger Wohnkomfort: Echtholz-Parkett, Fußbodenheizung (Fernwärme) sowie ein vorbereiteter Kaminanschluss für wohlige Wärme.

Fenster & Beschattung: Dreifachverglasung sowie Vorbereitungen für elektrische Außenrollos.

Technik-Extras: Integrierte Lautsprecheranschlüsse für erstklassiges Entertainment.

Küche & Bad: Einbauküche inklusive; Hauptbad mit Wanne, separates Bad mit Dusche, separates Gäste-WC.

Praktische Details: Zwei Waschmaschinenanschlüsse (einer pro Etage), verschließbarer Abstellraum vor dem Wohnungseingang im Dachgeschoss und eigenes großzügiges Kellerabteil.

Parken & Hausgemeinschaft:

1 fixer Tiefgaragenstellplatz.

Zahlreiche Besucherparkplätze im hauseigenen Innenhof.

Sehr gepflegtes, ruhiges Wohnhaus mit wenigen Parteien.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Rechtliche Hinweise: Der Verkauf erfolgt privat und somit provisionsfrei für den Käufer. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, sind jedoch unverbindlich und ohne Gewähr (Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten). Die mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten) sind vom Käufer zu tragen.

Lage

Bestlage Kufstein: Urbanes Wohnen an der Natur-Oase

Die Kienbergstraße ist der ideale Ausgangspunkt für alle, die Lebensqualität im Grünen suchen. Sie residieren hier am Fuße des Stadtbergs: Der beliebte Motorikpark Kufstein ist nur einen Katzensprung entfernt. Direkt von Ihrer Haustür aus biegen Sie in das weitläufige Naherholungsgebiet Kaisergebirge ein. Entdecken Sie verwunschene Pfade durch den sagenumwobenen Elfenhain oder starten Sie zu anspruchsvollen Touren in die Tiroler Bergwelt – hier beginnt das Abenteuer unmittelbar vor Ihrem Eingang.

Stille am Kienberg – Puls in der Stadt

Trotz dieser idyllischen Waldrandnähe wohnen Sie absolut zentral. In wenigen Minuten flanieren Sie entspannt ins Kufsteiner Stadtzentrum. Diese Adresse garantiert Ihnen ein ruhiges Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr, kombiniert mit dem Luxus, Cafés, Boutiquen und das historische Flair der Festung jederzeit fußläufig genießen zu können.

Optimale Infrastruktur & Weitblick

Vom Fenster aus schweift Ihr Blick über die markanten Gipfel der Alpen. Gleichzeitig ist die Logistik perfekt: Der Bahnhof und die Autobahn (A12) sind zügig erreichbar, was Kufstein zum idealen Basislager für Fahrten nach München, Innsbruck oder Salzburg macht.

Was macht diese Lage so besonders?

Freizeit: Motorikpark, Naturpfade am Elfenhain und das Kaisergebirge direkt vor der Tür.

Ruhe: Exklusive, grüne Sackgassenlage am Kienberg ohne Stadtlärm.

Zentrum: Alles für den täglichen Bedarf in wenigen Gehminuten erreichbar.

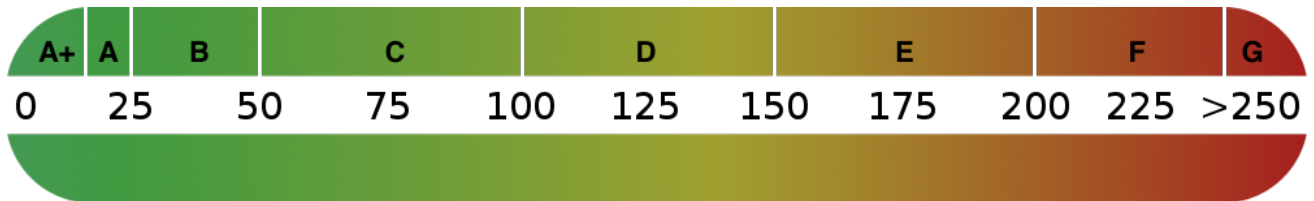
Parken: Ein fixer TG-Stellplatz sowie zahlreiche Besucherparkplätze direkt im hauseigenen Innenhof – ein absolutes Privileg in dieser zentralen Lage!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

