

Exposé

Landhaus in Kitzbühel

Toplage Kitzbühel

Objekt-Nr. OM-469479

Landhaus

Verkauf: **9.950.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Reichel

6370 Kitzbühel
Tirol
Österreich

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	430,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	400,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kitzbüheler Sonnberg

Eine strukturell seltene Off-Market Investment-Opportunity in Sonnberg Toplage mit gesichertem Freizeitwohnsitzstatus und klar definiertem Entwicklungspotenzial

Am Sonnberg, der exklusivsten Wohnlage Kitzbühels, befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft in Sackgassenlage mit unverbaubarem Panoramablick über Stadt, Hahnenkamm und Wilden Kaiser. In Bestlage liegt eine der strukturell seltensten Liegenschaften Kitzbühels – über 1.000 m² Südhang – kombiniert mit zwei bestehenden Freizeitwohnsitzen und klar definiertem Entwicklungspotenzial.

Vision

Grundstück: ca. 1.004 m², charmantes 550 m² Altbauhaus

Zwei bestehende Freizeitwohnsitze:

EG 110,65 m² / OG 108,20 m² - erweiterbar um jeweils 25 % bei Adaptierung / Neubau. Das Gebäude aus den 1960er Jahren ist solide errichtet, gepflegt und strukturell gesund.

Bruttogeschossflächen von jeweils 147,74 m² in KG, EG und OG; zusätzlich sind im Dachgeschoss ca. 100 m² realisierbar.

Eine Dachanhebung sowie volumetrische Erweiterung sind möglich – die Substanz bietet sowohl Modernisierungspotenzial als auch eine vollständige Neuentwicklung.

Provisionsfrei

Seltenheit mit Substanz

Zum diskreten Verkauf gelangt eine der strukturell seltensten Liegenschaften am Sonnberg in Kitzbühel

Investment-Highlights

- Premium Bestlage Sonnberg
- Sackgassenlage, maximale Privatsphäre
- Zwei rechtskräftige Freizeitwohnsitz
- Erweiterbarkeit je Einheit um 25 %
- Neubaupotenzial bis ca. 600 – 800 m²
- Fußläufige Erreichbarkeit Innenstadt
- Panoramablick Stadt + Streif + Kaiser

Freier Blick,

Geschützte Position.

Unverbaubare Blickachse.

Die Sackgasse endet hier.

Der Verkehr ebenfalls.

Was bleibt, ist Ruhe – und Panorama

Alle Angaben ohne Gewähr. Maßgeblich sind ausschließlich Originalunterlagen

Kitzbüheler Sonnberg

1. Objektübersicht

Standort: Sonnberg, 6370 Kitzbühel

Mikrolage: Absolute Sackgassenlage

Preis auf Anfrage

2. Grundstück

Grundstückgröße: ca. 1.004 m²

Ausrichtung: Südhang

Status: Diskrete Off-Market-Transaktion

Dachanhebung möglich

Volumetrische Erweiterung möglich

3. Bestand

Baujahr: ca. 1960er Jahre

Substanz: solide, gepflegt

Bruttogeschossfläche: ca.:

KG: 147,74 m²

EG: 147,74 m²

OG: 147,74 m²

DG: ca. 100 m² realisierbar

4. Freizeitwohnsitze (Regulatorischer Mehrwert)

Freizeitwohnsitz EG: 110,65 m²

Freizeitwohnsitz OG 108,20 m²

Erweiterbar um jeweils 25 % bei Adaptierung oder Neubau

Keine Hauptwohnsitzverpflichtung

5. Entwicklungsoptionen

- Hochwertige Kernsanierung
- Dachstuhlanhebung
- Neubaum mit 600 – 1.000 m²
- Trophy Private Estate
- Family-Office-Langfriststruktur

6. Investment-These

- Mikrolagen-Exzellenz
- Regulatorische Seltenheit
- Entwicklungsreserve
- Nicht replizierbare Kombination

7. Besonderheiten

- Unverbaubarer Panoramablick
- Blick zum Hahnenkamm
- Fußläufige Innenstadt
- Absolute Privatsphäre

Marktfenster & Angebotsknappheit

- Freizeitwohnsitz-Widmungen werden faktisch nicht mehr neu vergeben
- Sonnberg-Angebot extrem limitiert
- Vergleichbare Grundstücke selten verfügbar
- Off-Market-Struktur

Regulatorische Seltenheit

- Zwei bestehende Freizeitwohnsitze
- Erweiterbarkeit um 25 %
- Keine Hauptwohnsitzpflicht
- Internationale Käuferfähigkeit

Architektonische Perspektive

- Bebauungskonzept-Studien vorhanden
- Lage- und Höhenplan dokumentiert
- Vorentwurf Südansicht mit Neubauoption
- Inserat-Argumentation mit Blickbeziehung bestätigt

1031 m² erhöhter Südhang

Sackgassenlage

Keine Durchfahrt

Keine direkte Einsehbarkeit Panoramablick auf:

Kaiser / Statdzentrum / Hahnenkamm / Streif

Und vor allem: zwei genehmigte Freizeitwohnsitze.

Untergeschoß

Bebauungskonzept

Studien vorhanden

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das sehr spezielle ist die Lage und die 2 Freizeitwohnsitze !

Lage

Sonnberg Kitzbühel

Infrastruktur:

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