

# HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Huber Immobilien OG  
Marktplatz 4  
4212 Neumarkt i. Mühlkreis  
Telefon: 0043-664-4509058

Mobil: 0043-664-4509058  
Fax: 0043-7941-70555  
E-Mail: [info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
Website: <http://www.immohuber.at>  
Facebook: <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>  
Instagram: fahuberimmobilien

Sehr geehrter Kaufinteressent!  
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

## Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Immobilienangebote. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennenlernen der Immobilie.



Immobilientreuhänder  
Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941-70 555



**Immobilie:** IH123 - LEISTBARES 47m<sup>2</sup> APPARTEMENT NÄHE GOLFCLUB IN DER GAMSSTADT KITZBÜHEL

**Adresse:** Jochberger Straße  
6370 Kitzbühel

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Gebrauchtwohnung	Mit Ausblick:	ja
Baujahr:	1979	Stockwerk:	Hochparterre
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Heizungsart:	Zentralheizung/Radiatoren
Dachform:	Satteldach	Energiequelle Heizung:	Heizöl
Baustil:	einfacher Wohnbau	Wohnraumlüftung:	-
Energietyt:	-	Energiequelle Lüftung:	-
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Fenster:	Kunststoff-Verbundfenster
Fassadengliederung:	leicht geglied. Fassade		2-fach-Isolierglas
Beziehbar ab:	01.12.2021	Türen:	Furnierte Röhrenspan
Gebäudezustand:	gebraucht/befriedigend	Raumhöhe:	2,60m
Neuwertig:	nein	WG geeignet:	nein
Sanierungsart:	unsaniert	Studenten geeignet:	ja
Gebäudezustand:	Gebäude teilsaniert	Senioren geeignet:	jein
Erschließung:	voll erschlossen	Familien geeignet:	nein
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Strom, I-net, Ölheizung	Teilw. Büronutzung mögl.:	nein
Altlasten.	Keine nachweisbaren	Energieausweisart:	Bedarf
Lärmbelästigung:	ruhig bis geringfügig	Energieausweis Ausstellung:	18.09.2012
Lagequalität:	sehr gut	Energieausweis gültig bis:	18.09.2022
Lage im Gebiet:	süd. Stadtrandlage	Heizwärmebedarf (HWB):	71.8 kWh/m <sup>2</sup>
Barrierefrei:	nein/Hochparterre	Klasse Heizwärmebedarf:	C
Lage im Bau:	vorne	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	- (vor 01.05.20214)
Orientierung Haupträume:	Nach Süden	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:	-(vor 01.05.20214)
		Primärenergiebedarf (PEB):	-(vor 01.05.20214)
		Kennwert für CO2:	-(vor 01.05.20214)
Distanz zum Zentrum	01.50 km	Distanz Apotheke:	01.90 Km
Distanz zum Flughafen:	74.90 Km	Distanz zum Kindergarten:	02.40 Km
Distanz zum Bahnhof:	02.60 Km	Distanz zum Gymnasium:	14.00 Km
Distanz zur Autobahn:	32.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	04.50 Km
Distanz zum Bus:	00.24 Km	Distanz zur Volksschule:	01.80 Km
Distanz zum Einkauf:	00.50 Km	Distanz zum Hort:	02.40 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.29 Km	Distanz zum NM-Schule:	01.60 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.14 Km	Distanz zu Naherholung:	04.00 Km
Distanz Ärztezentrum:	02.20 Km	Distanz zum See:	00.00 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	41.06m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	47,01m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut:	-	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	-	Loggian Anzahl:	1
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	-	Loggien Fläche:	5.95m <sup>2</sup>
Unterkellert:	-	Loggien Ausrichtung:	Süd
Kellerabteil:	ja ca.6m <sup>2</sup>	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	2	Terrassenfläche gesamt:	-
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	-
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	-
Nebenträume Anzahl:	-	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Lift:	-	Tiefgaragenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	1	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	-

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD

Dusche:	nein *
Wanne:	ja
WC:	nein
Fenster:	nein
Waschmaschinenanschluss	im Bad

### KÜCHE

Einbauküche:	nein
Offen zum Wohnraum:	nein
Speisekammer/AR:	nein

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (Sanitärbereiche)
PVC:	ja (In der Küche)
Parkett:	ja (in den Zimmern)

### AUSRICHTUNG TERRASSEN ODER BALKONE

Nord:	nein
Ost:	nein
Süd:	ja
West:	nein

### Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	ja für die Eigentümer
Wasch/Trockenraum:	k.A
Fahrradraum:	k.A
Spielplatz:	ja
Müllraum:	ja
Haustiere erlaubt	ja

### Allgemeine Ausstattung der Wohnungen

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	k.A.
Glasfaser-Internet:	k.A
Breitbandzugang:	ja
UMTS Empfang:	ja 5G
Telefon Festnetzanschluss:	k.A
BUS-System:	nein*
Kabelkanäle:	nein*
Alarmanlage:	nein*
Kamera:	nein*
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	nein*
Elekt.Raffstores:	nein*
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein*
Klimaanlage:	nein*
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	nein
Wintergarten:	jein/verglaste Loggia
Tischherd:	nein
Kamin:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

**Markierungen mit Stern bedeuten, dass diese Kriterien umsetzbar sind, aber aktuell in der Wohnung nicht vorhanden!**

## Preise

### Kaufpreis Richtwerte:

### Kauf gegen Gebot

### Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer 3.5 %	0.000.00
Grundbucheintragungsgeb. 1.1 %	0.000.00
<u>Vertragserrichtung Pauschal</u>	<u>0.000.00</u>

### Gesamt

### DAS WOHNEN

Heute dürfen wir Ihnen eine **seltene Kaufgelegenheit** in einer der **schönsten** und schillerndsten **Regionen der Alpen vorstellen** – Eine **47m<sup>2</sup> Appartementwohnung** in der **berühmten Gamststadt Kitzbühel**. Kitzbühel und **seine Landschaft faszinieren und prägen** seit jeher **seine Bewohner** und **die vielen Touristen**, welche sich dem Ambiente und den Flair nicht entziehen können. Nur **wenigen ist es vorbehalten** und möglich **hier zu Leben bzw. ein Ferienobjekt sein Eigen zu nennen**.

### DIE LAGE

Die zum Verkauf stehende **Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Golfclub Kitzbühel**, dem Tennisstadion am südlichen Stadtrand von Kitzbühel. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig im Umkreis von 5min erreichbar. Ins bunte und abwechslungsreiche **Zentrum von Kitzbühel gelangen Sie bequem zu Fuß in 20min**.

### DIE WOHNUNG

Die **Hochparterre-Wohnung** befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen**, neu zu gestaltenden **Zustand**, welcher **selbstverständlich bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt** wurde. Dadurch haben Sie **die Möglichkeit, ihr neues Wohnreich** von vornherein **GENAU** auf Ihre **individuellen Wünsche/Bedürfnisse zu gestalten** und das in einem finanziell überschaubaren Preisrahmen der Gesamtinvestitionen.

Zunächst einmal dürfen wir Ihnen die Wohnung, sowie deren gestalterischen Möglichkeiten vorstellen. Gleichmal vorweg - **die Wohnung ist bereits unmöbliert** und wird in einem **sauberen, neu ausgemalten und Oberflächenüberarbeiteten Zustand** bei den Besichtigungen **präsentiert**.

Der Hauptwohnbereich ist Im Moment unterteilt in ein Wohn-Esszimmer, separates Schlafzimmer, Bad, separates WC, Diele und ein kleiner Abstellraum. **In den beigefügten 3D-Visualisierungen haben wir 2 mögliche Grundrissvarianten dargestellt**.

Ursprünglich gab es einen großen Wohn-Ess-Schlafbereich, welcher im Nachhinein von der Vorbesitzerin unterteilt wurde. **Je Geschmack und**

**Vorliebe sind beide Wohnvarianten schön und zweckmäßig** zu gestalten.

In der Diele haben Sie linker Hand die Möglichkeit sich einen gut geplanten Garderobenschrank einbauen zu lassen. Durch meine vorangegangene berufliche Tätigkeit als Kunst, Bau und Möbeltischler von vor 20 Jahren, schlägt mein Herz noch immer für hochwertige, individuell geplante, angepasste Möbel. **Ich darf Ihnen dazu folgend den einen oder anderen Einrichtungs- und Gestaltungstipp in der Beschreibung mitgeben**. Lassen Sie sich den **Garderobenschrank maßanfertigen** und diesen **bis unter die Decke verbauen**. Dadurch wird die komplette Raumhöhe ausgenutzt und auch **in kleinen Vorräumen ausreichend Verstaufflächen geschaffen**. Für die tägliche Kleidung gibt es darüber hinaus noch Platz für ein paar Kleiderhaken.

Der **Wohnbereich ist offen gestaltet knapp 27m<sup>2</sup> groß**. In einem der 2 Grundrissvorschläge haben wir versucht, soweit es geht diesen offenen Wohnraum bestmöglich auszunutzen. Die Küche befindet sich abgetrennt, halboffen zum Wohn-Schlafraum und kann jederzeit wieder mit einer Tür oder Schiebetür abgetrennt werden.

Bei der Küche würde es sich ebenfalls lohnen diese in L-Form bis unter die Decke einzubauen. **Durch die gewonnenen (Ver)Stauflächen ist es möglich, moderne Küchensysteme mit Platz zu verwirklichen**.

Direkt im Anschluss an die Küche wäre der Essplatz am besten situiert. An der Wand eine Sitzbank, 2 Stühle, ein Tisch und schon wird es gemütlich. **Die Couch sollte aus Platz- und Einteilungsgründen ein Ausziehfunktion haben**. Mittlerweile gibt es sehr hochwertige, moderne Ausziehcouchen, welche in Design und individueller Handhabung sich perfekt platzieren lassen.

Die gegenüberliegende Wand bietet ausreichend Fläche um hier einen **schöne Wandgestaltung mit Wohnzimmermöbeln** inkl. TV/HIFI-Geräten umzusetzen. **Besonders kontrastreich wäre eine Altholzvertäfelte Wandverkleidung**. Die Nische nebenbei beim Fenster könnte **ein kleiner Workplace** werden.

## Beschreibung

Die verglaste Loggia ist im Moment (noch) nicht als zusätzlicher Wohnraum nutzbar. Wollen Sie diesen vollwertig zum Wohnraum integrieren, würde es Sinn machen, diesen durch die Installation eines Heizkörpers bzw. einer Elektrofußbodenheizung zu ergänzen. Der neue Parkettboden sollte dann ebenso durchgehend vom Wohnzimmer raus in die wintergartenartigen Loggia verlegt werden.

Sofern es seitens der Hausverwaltung zulässig ist, würde **der Einbau und Anschluss eines offenes Kamines** (am besten wäre hier ein kleiner Specksteinofen) den **„fühl mich sehr wohl Faktor“** noch steigern. **„Beim Kaminfeuer eingekuschelt in eine gemütliche Decke und dem Schneetreiben zuzusehen hat schon was“!**

Abschließend noch zu den Sanitärbereichen. Je **Vorliebe** wäre es **machbar, eine Badewanne** oder doch eher **die großzügige bodentiefe Dusche in Übergröße** einzubauen. Optisch würde zudem eine Komplettlösung des Waschbecken inkl. Waschmaschinenanschluss sich anbieten. Ebenfalls rate ich zu einem bis unter die Decke, **individuell geplanten Badverbau mit abgehängten, bodenfreien Kästen. Findige, erfahrene Sanitärprofis** können Ihnen hier **ein kleines Wellnesschmankerl zaubern**. Das gleiche gilt für das WC.

Da Geschmäcke bekanntlich verschieden sind und es auch in Kitzbühel nicht immer der Landhausstil im eigenen Zuhause sein muss, möchten wir hier keine Einrichtungsempfehlungen und Stile vorgeben. Wir haben uns lediglich erlaubt, **bei den 2 Grundrissvarianten einen „Skandinavischen und einen modernen Stil“ darzustellen**. Ich bin mir sicher, dass Sie Ihre Wohnung für sich perfekt gestalten werden.

Wie eingangs erwähnt ist die Wohnung renovierungsbedürftig. Ich **würde empfehlen** die Gelegenheit zu nutzen und **die Wohnung umfangreich zu sanieren und neu zu gestalten**. Die dadurch gewonnen **Wertsteigerung übersteigt bei weitem die Investitionskosten**.

### DIE INFRASTRUKTUR

Aufgrund der zentralen Wohnlage und der sehr guten Infrastruktur, wäre es nicht möglich Ihnen alle

Vorzüge und Benefits von Kitzbühel zu beschreiben. Einige Punkte möchten wir aber trotzdem herausheben.

- **Fußläufig erreichen Sie in 5min ein kleines Fachmarktzentrum, Spar und Billa**
- **In 3min sind Sie beim Golfklub Kitzbühel mit dem Auto**
- **In 5min sind Sie mit dem Auto bei der Hahnenkambahn**
- **Fußläufig gelangen Sie in 5min zum Gehweg an der Kitzbüheler Ache**
- **In 5min erreichen Sie fußläufig eine Pizzeria**
- **In 10min sind Sie zu Fuß beim Tennisstadion**
- **Nach 20min Minuten erreichen Sie zu Fuß das Stadtzentrum von Kitzbühel**
- **60min brauchen Sie zu Fuß auf Rosi's Sonnbergstuben**

### DAS FAZIT

Die **Wohnung spricht** in erster Linie **Einheimische Singles/Pärchen oder Anleger an**. Eine Zweitwohnsitzgenehmigung gibt es nicht. Diesbezüglich ist darauf achtzugeben in welchem Umfang die Wohnung genutzt wird.

Die **Region Kitzbühel in Tirol ist weltweit bekannt**. Seine **traumhafte Lage, sein Flair**, eingebettet in die **unglaublich schöne Landschaft der Kitzbüheler Alpen, unweit der Großstädte München, Salzburg und Innsbruck, bietet einem** absolut alles was der **Vorstellung „perfekten Wohnens“** gerecht wird.

In Summe **bekommen Sie zu einen sehr fairen Kaufpreis ein Wohnung** die **viel Potential** bietet, daraus ein **großartiges, neues Zuhause** zu schaffen. Mit den **richtigen Ideen und Geschmack**, lassen sich **diese 47m<sup>2</sup> perfekt gestalten**, um **seinen neuen Besitzern viel Freude und Zufriedenheit** zu vermitteln.

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

**Verkauft wird die Wohnung im Bieterverfahren – Kauf gegen Gebot – Eigentümerzustimmung vorbehalten.**

**Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten KENNENLERNTERMIN**









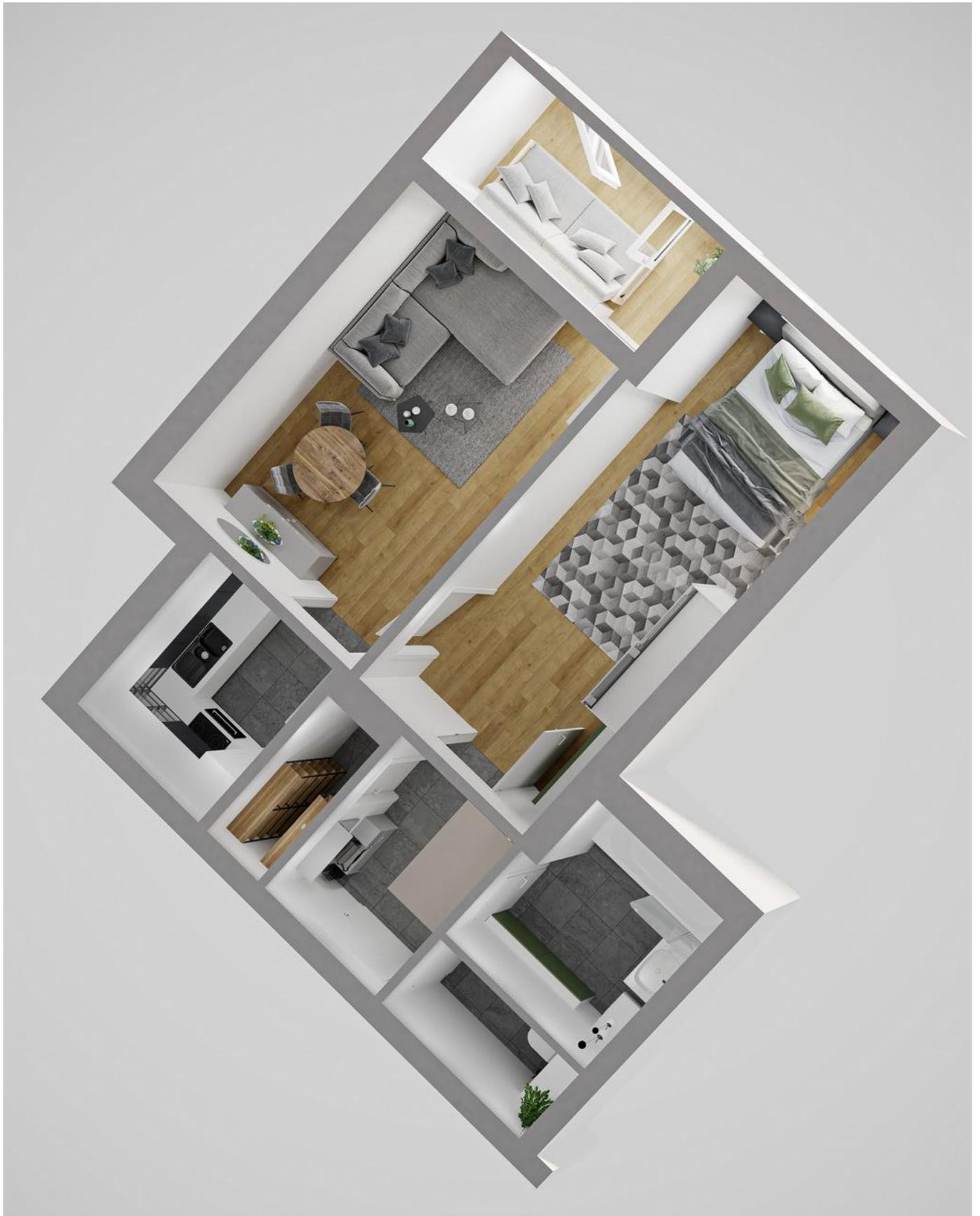












### Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss mit seiner Raumvarianten der Wohnung sind Visualisierungen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Mit herzlichen Grüßen aus Neumarkt im Mühlkreis



Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
[www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941 – 70 555

## **HUBER** *"da bin ich Zuhause"* **IMMOBILIEN**

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Huber Immobilien OG, das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs –und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.

Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer, wo wir sie erreichen können, beantworten werden!

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite (<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>)

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen! Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten bzw. tatsächlichen Verbrauch abweichen. LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie NICHT BARRIEREFREI ist.

Vielleicht dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft.