

**SECRET SALE - Stadthaus an erster Adresse mit großem  
Entwicklungspotential**



**Objektnummer: 21513**

**Eine Immobilie von CROWND Estates Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6370 Kitzbühel
<b>Wohnfläche:</b>	555,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Bäder:</b>	3
<b>Balkone:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	970,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	10.500.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Crownd Estates Service**

CROWND Estates Service GmbH  
Esterhazygasse 22/15  
1060 Wien

T +43 1 361 61 61 12

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

In zentralster Lage von Kitzbühel - mitten im historischen Zentrum - kommt diese geschichtsträchtige Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial in den Verkauf. Ein Juwel, errichtet auf großzügigen ca. 1.176 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - ein absolutes Unikat mitten in der legendärsten Sportstadt der Alpen!

Ursprünglich genehmigt und errichtet im Jahr 1934 sowie durch einen Zubau im Jahr 1965 erweitert, bietet diese Liegenschaft zentrales Wohnen und Arbeiten inmitten der Kitzbüheler Alpenlandschaft.

Der Zustand des Bestandsgebäudes ist als sehr gut zu bewerten, da es bis zum Jahr 2019 als Anwaltskanzlei mit Dachgeschosswohnung genutzt wurde. Augenscheinlich sind keinerlei Baumängel zu erkennen.

Die Bestandsliegenschaft gliedert sich in ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse mit insgesamt rund 555 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Zusätzlich dazu befindet sich hinter dem Bestandsgebäude ein ca. 970 m<sup>2</sup> großer Garten, ein absolutes Unikat mitten im Zentrum von Kitzbühel.

Die Möglichkeit der Errichtung von zusätzlichem Wohnraum wurde bereits durch eine Architektenstudie im Rahmen der Möglichkeiten der Tiroler Bauordnung bestätigt. So könnten weitere ca. 737 m<sup>2</sup> verwertbare Fläche und zusätzlich 12 Tiefgaragenplätze und Technikräume errichtet werden. Die Flächenwidmung lautet Kerngebiet gem. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 §40 Abs. 3. Eine Baugenehmigung hierfür ist noch einzuholen.

Zusätzlich festzuhalten ist, dass sich die Liegenschaft auf Grund der Nähe zur Hinterstadt im Bereich der Stadt- und Ortsbildschutzzone der Stadt Kitzbühel befindet.

Zögern Sie nicht, um mehr über dieses absolute Liebhaberobjekt mit der einmaligen Chance, mitten im Zentrum Kitzbühels zu wohnen und zu arbeiten zu erfahren!

Ein Erwerb der Liegenschaft kann mittels Asset- oder Share-Deal erfolgen.

Der Energieausweis befindet sich in Arbeit.

Kontaktieren Sie uns gerne unter: **+43 1 361 61 61 12** oder schreiben Sie uns eine Mail an: **sales@crownd.at**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap