



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165285

erstellt am : 29.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 18650000€

Straße:

6365 Kirchberg in Tirol

Tirol Österreich

Wohnfläche: 960.81m²

Nutzfläche: 960.81m²

Grundfläche: 896m²

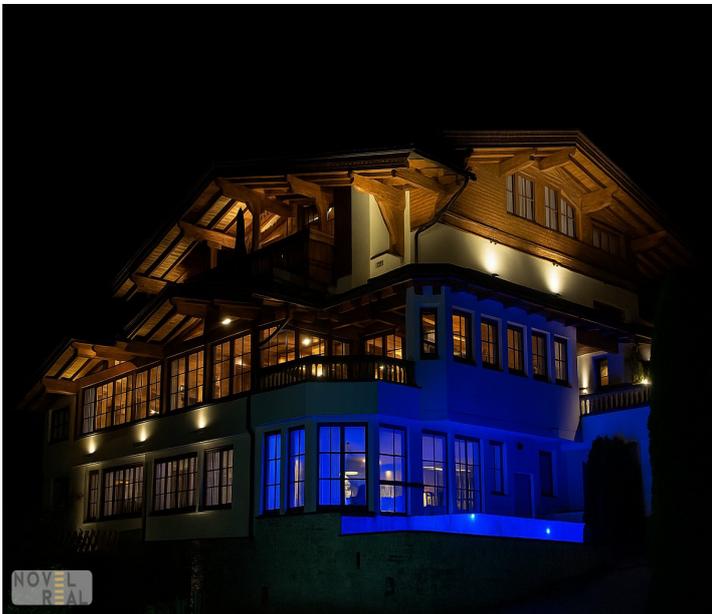
Kontaktinformationen:

Nina Jordanov

Tel: +43 660 4427200

nj@novel-real.at

Alpiner Wohntraum auf höchstem Niveau ? Exklusives Chalet in Bestlage



Alpiner Wohntraum auf höchstem Niveau ? Exklusives Chalet in Bestlage

Dieses außergewöhnliche Chalet verkörpert alpine Eleganz und kompromisslosen Luxus in vollendeter Form. In einer der begehrtesten Wohnlagen des Alpenraums präsentiert sich die Immobilie als architektonisches Meisterwerk mit klarer Formensprache, großzügiger Raumstruktur und hochwertigster Ausstattung. Das Chalet befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der

Region Kitzbühel ? in erhöhter Hanglage oberhalb von Kirchberg. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über das Tal bis hin zum legendären Hahnenkamm und dem majestätischen Pengelstein.

Bereits beim Betreten des Hauses über den repräsentativen Eingang im Erdgeschoss offenbart sich die durchdachte Erschließung: Ein zentrales Stiegenhaus sowie ein komfortabler Lift verbinden alle Ebenen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss und ermöglichen einen barrierefreien Zugang zu sämtlichen Wohnbereichen.

Die Wohn- und Schlafräume erstrecken sich über das erste und zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Großzügige Grundrisse, hohe Räume und weitläufige Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes, offenes Wohnambiente. Die Schlafzimmer verfügen über en-suite-Bäder und teilweise über integrierte Ankleidebereiche. Der Wohnraum im Dachgeschoss beeindruckt mit offener Dachuntersicht, einer eleganten Inselküche und einem offenen Kamin, der für behagliche Atmosphäre sorgt. Ein weiterer Wohnbereich im Erdgeschoss bietet eine stilvolle Bar mit vollwertiger Ausstattung, Humidor und integrierter Soundanlage ? ideal für repräsentative Empfänge oder private Genussmomente.

Dem exklusiven Anspruch entsprechend verfügt das Chalet über einen luxuriösen Spa-Bereich im Erdgeschoss. Hier erwarten Sie ein Indoor-/Outdoorpool in Edelstahl, ein Dampfbad, eine Sauna, ein Tauchbecken sowie ein hochwertig ausgestatteter Fitnessbereich. Die Pooltechnik ist im Untergeschoss untergebracht und sorgt für reibungslose Funktionalität auf höchstem Niveau.

Großzügige Terrassen und Balkone auf allen Obergeschossen bieten spektakuläre Ausblicke und erweitern den Wohnraum ins Freie. Die Verbindung von Innen- und Außenraum ist harmonisch und unterstreicht die besondere Lage und Architektur des Hauses.

Auch funktional überzeugt das Chalet mit durchdachten Nebenräumen: Ein Weinkeller, ein Hauswirtschaftsraum, ein Schiraum sowie Garagen mit direktem Zugang zum Haus bieten höchsten Komfort und diskrete Funktionalität.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Böden aus Holz, Naturstein und Keramik, massive Innenwände ? großteils verputzt und gemalt ? sowie exklusive Wandverkleidungen aus Holz, Textil oder Leder prägen das stilvolle Interieur. Maßgefertigte Schrankwandlösungen und edles Mobiliar unterstreichen den Anspruch an Qualität und Design.

Technisch ist das Chalet mit einem modernen BUS-System und intelligenten Raumsteuerungen ausgestattet. Ein Lift, offener Kamin, Kachelofen sowie hochwertige Einbauküchen mit Premium-Geräten runden das Angebot ab.

Dieses Chalet ist mehr als eine Immobilie ? es ist ein alpines Refugium für höchste Ansprüche, bezugsfertig und bereit, seine neuen Eigentümer mit Stil, Komfort und Exklusivität zu empfangen

Raumaufteilung:

Dachgeschoss

Heller, einladender Flur ? 12,80 m²

Separates Gäste-WC ? 4,43 m²

Zweckmäßiger Abstellraum ? 4,29 m²

Großflächiges Wohnzimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ? 64,52 m²
Moderne Küche mit praktischer Speisekammer ? 12,88 m²
Kompakte Speisekammer ? 3,42 m²
Stilvoller Salon mit gemütlicher Atmosphäre ? 34,11 m²
Sonnige Terrasse ? 22,90 m²
Balkon mit Blick ins Grüne ? 15,66 m²
Gesamtfläche: 136,45 m² Wohnfläche + 38,56 m² Freiflächen

2. Obergeschoss

Großzügiger Flur mit Zugang zu den Zimmern ? 16,83 m²
Geräumige Garderobe ? 4,46 m²
Vier Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad
Terrasse mit Rückzugspotenzial ? 25,28 m²
Balkon ? 18,10 m²
Gesamtfläche: 146,85 m² Wohnfläche + 43,38 m² Freiflächen

1. Obergeschoss

Großzügiger Wohn- und Essbereich ? 66,05 m²
Fünf Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad
Empfangsbereiche, Gäste-WC, diverse Abstellräume
Drei Terrassen: 34,55 m² + 33,12 m² + 11,62 m²
Gesamtfläche: 265,89 m² Wohnfläche + 4,10 m² Nebenfläche + 79,29 m² Freiflächen

Erdgeschoss

Exklusiver SPA-Bereich mit großzügigem Innenpool ? 105,58 m²
Fitnessstudio und Massageraum ? 42,77 m²
Wellnesszone mit Sauna, Dampfbad, Eis-Dusche, zwei Bädern/WC
Weinkeller und großzügige Lagerräume
Zwei Garagen: 41,50 m² + 42,18 m²
Sonnendeck mit Terrasse ? 11,81 m²
Außenpool für heiße Sommertage ? 16,02 m²
Gesamtfläche: 248,31 m² Wohnfläche + 4,88 m² Nebenfläche + 90,60 m² Garage

Kellergeschoss

Technikräume für Pool und SPA ? 18,83 m²
Erweiterungsfläche Pool ? 45,00 m²

Fakten:

Architektur & Erschließung

Repräsentativer Zugang im Erdgeschoss zum zentralen Stiegenhaus
Komfortabler Lift verbindet alle Ebenen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
Direkter Zugang zu Garagen und Nebenräumen auf EG-Niveau

Wohn- & Schlafbereiche

Großzügige Raumaufteilung über das 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
Hohe Räume und weitläufige Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente
Schlafzimmer mit en-suite-Bädern, teilweise mit integrierten Ankleidebereichen
Wohnraum im Dachgeschoss mit offener Dachuntersicht, Inselküche und offenem Kamin
Zusätzlicher Wohnbereich im Erdgeschoss mit stilvoller Bar, vollwertiger Barausstattung, Humidor und integrierter Soundanlage

Außenbereiche

Großzügige Terrassen und Balkone auf allen Obergeschossen
Harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum mit Blick auf die alpine Landschaft

Spa & Wellness

Luxuriöser Spa-Bereich im Erdgeschoss mit Indoor-/Outdoorpool in Edelstahl
Dampfbad, Sauna, Tauchbecken und Fitnessbereich
Pooltechnik im Untergeschoss

Funktionale Nebenräume

Weinkeller, Hauswirtschaftsraum, Schiraum
Garagen mit direktem Hauszugang
Technisch durchdachte Infrastruktur für höchsten Wohnkomfort

Materialien & Ausstattung

Hochwertige Böden aus Holz, Naturstein und Keramik
Innenwände massiv, großteils verputzt und gemalt
Teilweise Wandverkleidungen in Holz, Textil oder Leder
Maßgefertigte Schrankwandlösungen und exklusive Einbauten
Edles Mobiliar und stilvolle Ausstattung im gesamten Gebäude

Zusatzausstattung & Technik

Lift, offener Kamin und Kachelofen
Einbauküchen mit hochwertigen Geräten
BUS-System und intelligente Raumsteuerungen
Voll ausgestatteter Spa mit Pool, Sauna, Dampfbad und Tauchbecken

Kitzbühel ? Exklusivität in den Tiroler Alpen

Kitzbühel zählt zu den renommiertesten Luxusdestinationen Europas und vereint alpinen Charme mit internationalem Flair. Die Region ist bekannt für ihre erstklassige Lebensqualität, ihre malerische Landschaft und ihr ganzjähriges Freizeitangebot ? von weltberühmten Skipisten wie der Hahnenkammabfahrt bis hin zu Golfplätzen, Gourmetrestaurants und Designerboutiquen. Besonders begehrte Wohnlagen wie der Sonnberg, die Kochau oder der Lehenberg bieten spektakuläre Ausblicke, absolute Privatsphäre und eine Nachbarschaft auf höchstem Niveau. Wer in Kitzbühel wohnt, entscheidet sich für ein Leben in stilvoller Zurückgezogenheit mit direktem Zugang zu einem der exklusivsten Lifestyle-Angebote der Alpen

Lage ? Erhabene Ruhe mit spektakulärer Aussicht

Das Chalet befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region Kitzbühel ? in erhöhter Hanglage oberhalb von Kirchberg. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über das Tal bis hin zum legendären Hahnenkamm und dem majestätischen Pengelstein. Die Lage vereint absolute Privatsphäre mit perfekter Anbindung: Die Zufahrt ist vollständig erschlossen und befestigt, teilweise über Dienstbarkeiten gesichert. Das Ortszentrum von Kirchberg sowie die Hotspots Kitzbühel und Reith sind in nur etwa zehn Autominuten erreichbar. Bushaltestellen, der Bahnhof und die nächstgelegenen Skilifte befinden sich in unmittelbarer Nähe ? nur fünf Minuten entfernt ? und garantieren schnellen Zugang zum weltberühmten Skigebiet KitzSki mit über 230 Pistenkilometern und internationalem Renommee.

Infrastruktur & Erreichbarkeit

Das Ortszentrum von Kirchberg mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichem Verkehr ist in wenigen Minuten erreichbar. Bushaltestellen, der Bahnhof sowie die nächstgelegenen Skilifte befinden sich in unmittelbarer Nähe ? nur etwa fünf Minuten entfernt. Kitzbühel und Reith sind in rund zehn Autominuten erreichbar und bieten Zugang zu internationaler Spitzen-Gastronomie, exklusiven Boutiquen, Golfplätzen und kulturellen Veranstaltungen. Die Region ist ganzjährig über Straße und Bahn hervorragend angebunden ? auch die Flughäfen München, Innsbruck und Salzburg sind bequem erreichbar.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist

nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov telefonisch unter +43 660 442 7200 oder per E-Mail: nj@novel-real.at

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Kinder < Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m
Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Angaben
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 896m²

Wohnfläche: 960.81m²

Nutzfläche: 960.81m²

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 11

Bäder: 11

Preisinformationen

Kaufpreis: 18650000€

Kontaktinformationen

Vorname: Nina

Nachname: Jordanov

Tel.: +43 660 4427200

E-Mail: nj@novel-real.at