

Bauland am Sonnenhang

Rund 1.145 m² gewidmetes Bauland in gewachsener Chaletlage – mit frontalem Blick auf das Kitzbüheler Horn, voller Vormittags- und Mittagssonne und einem gestalterischen Spielraum, den es hier so gut wie nicht mehr gibt.

FLÄCHE

ca. 1.145 m²

WIDMUNG

Bauland

GESCHOSSE

EG / OG / DG

KAUFPREIS

€ 2.100.000



01 Südwestlage: volle Sonne über Vormittag und Mittag, freier Blick über die Dächer hinweg ins Tal.

DIE LAGE

Ruhig gelegen, in Minuten in der Stadt

Das Grundstück liegt in einer gewachsenen, durchwegs hochwertigen Wohnlage Kitzbühels – umgeben von gepflegten Chalets und Landhäusern, gerahmt von altem Baumbestand und über eine ruhige Anliegerstraße erschlossen.

Der **Golfplatz** liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, die **Innenstadt von Kitzbühel** ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Hanglage sorgt dafür, dass der Blick über die Nachbarbebauung hinweggeht statt auf sie.

OST Kitzbüheler Horn
Frontal im Blickfeld, dahinter die gesamte Bichlalm.

NORD Wilder Kaiser
Das Felsmassiv steht frei über dem Talkessel.

SÜD Südberge
Weite Almflächen, Panorama bis zu den Gletschern.



02 Der Wilde Kaiser, vom Grundstück aus gesehen.



03 Panorama über das Tal und die umliegenden Höhenzüge.

DAS GRUNDSTÜCK

Die Eckdaten auf einen Blick

Die gesamte Fläche von rund **1.145 m²** ist als **Bauland** gewidmet und trägt ein großzügiges Ein- oder Mehrfamilienhaus ebenso wie ein Chalet, ein Landhaus oder eine Villa.

Entscheidend ist, was hier *nicht* vorliegt: Es gibt **keinen Bebauungsplan** und **keine von der Gemeinde vorgegebene Baumassendichte**. Dieser doppelte Freiraum ist im Kitzbüheler Bestand die Ausnahme — er verlagert die Entscheidung über Kubatur und Architektur an den Bauherren zurück.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut und bewachsen. Die Grenze ist auf der Luftaufnahme (Tafel 04) eingezeichnet.

ECKDATEN

Grundstücksfläche	ca. 1.145 m ²
Widmung	Bauland
Bebauungsplan	liegt nicht vor
Baumassendichte	nicht vorgegeben
Geschoße	EG, OG, DG
Unterkellerung	vollflächig möglich
Ausrichtung	Morgen- & Mittagssonne
Zustand	unbebaut
Kaufpreis	€ 2.100.000,–



04 Luftaufnahme mit eingezeichneter Grundstücksgrenze – die Parzelle greift vom Anliegerweg den Hang hinauf.

DIE BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN

Drei Geschoße über, ein Geschoß unter Grund

Laut Auskunft der Gemeinde bzw. des **Stadtbauamtes Kitzbühel** sind Erd-, Ober- und Dachgeschoß realisierbar. Das Gebäude kann darüber hinaus **vollständig unterkellert** werden – Raum für Wellnessbereich, Weinkeller, Garage und Technik, ohne die oberirdische Kubatur zu belasten.

Eine Projektierung besteht nicht. Entwurf, Planung und Einreichung erfolgen vollständig nach den Vorstellungen des Käufers.

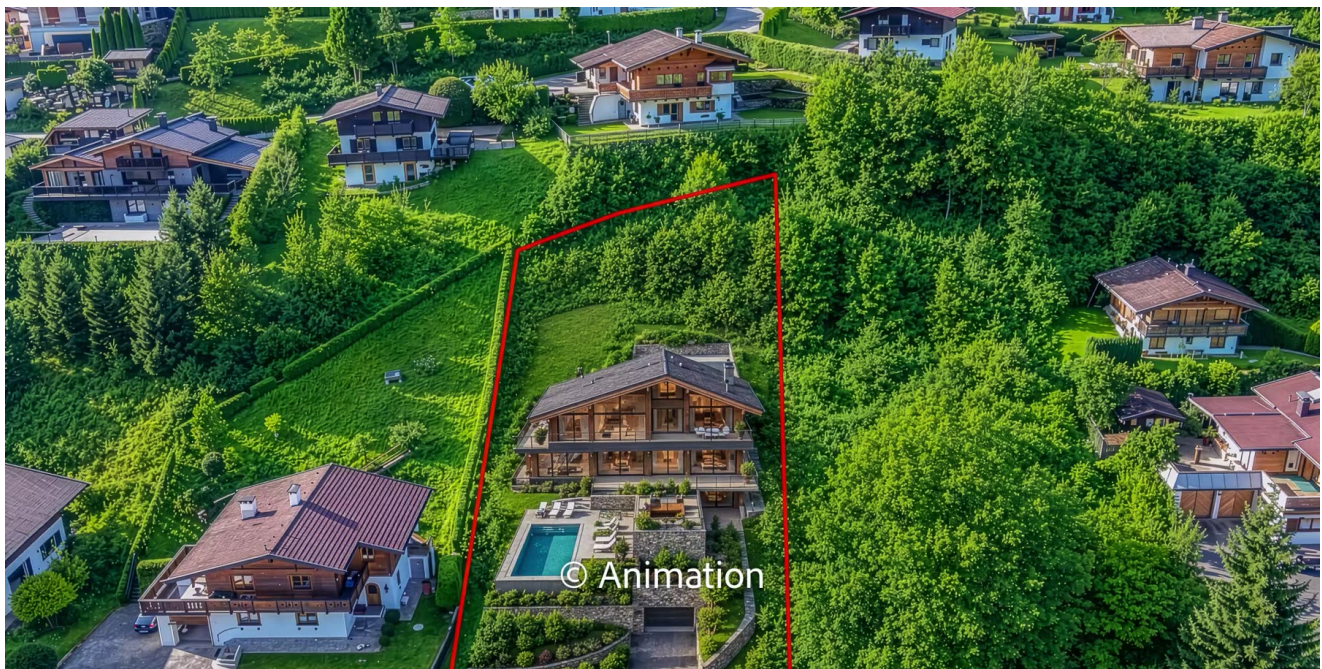
DG	Dachgeschoß	Rückzug, Galerie, Studio
OG	Obergeschoß	Schlafen, Bäder
EG	Erdgeschoß	Wohnen, Terrasse zum Hang
UG	Untergeschoß	vollflächig möglich

DIE VISUALISIERUNG

Ein Beispiel, kein Projekt

Um das Volumen greifbar zu machen, wurde ein **frei gestaltetes Beispiel** visualisiert: ein Chalet in Tiroler Formensprache mit großzügigen Glasflächen, Sonnenterrassen, Pool im Hanggarten und Tiefgaragenzufahrt, eingepasst in die tatsächliche Grundstücksgeometrie und die reale Umgebung.

Es handelt sich ausschließlich um eine Demonstration. Für das Grundstück besteht **keine Projektierung** — es gibt weder einen Entwurf noch eine Planung oder einen eingereichten Bauplan, und aus den Bildern lässt sich kein Anspruch ableiten.

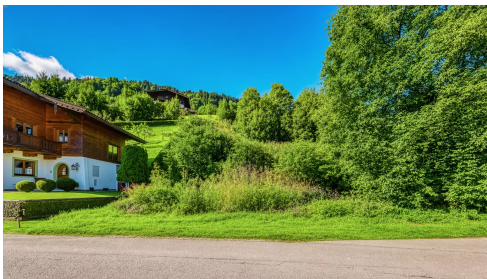




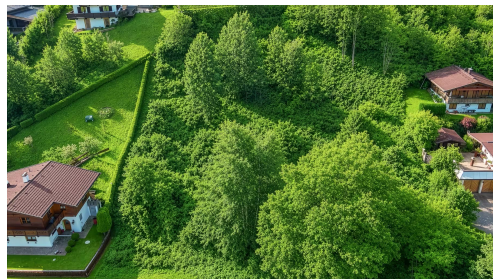
06 Beispielvisualisierung, Straßenansicht – Zufahrt und Tiefgarage.

UMGEBUNG

Eingebettet in gewachsene Nachbarschaft



07 Zufahrt über die ruhige Anliegerstraße.



08 Alter Baumbestand, gepflegte Nachbargrundstücke ringsum.

KAUFPREIS

€ 2.100.000,—

Ein unbebautes Bauland-Grundstück dieser Größe und Lage zu erwerben, ist in Kitzbühel eine **absolute Seltenheit** — der Markt gibt solche Flächen nur noch in Ausnahmefällen frei. Gemessen an Fläche, Ausrichtung, Aussicht und Bebauungsspielraum ist der Kaufpreis sehr angemessen angesetzt.

DIREKTVERKAUF

Der Verkauf erfolgt **direkt durch die Eigentümer** — ohne Makler und damit ohne Maklerprovision.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Sylvia & Günther Obermoser

Besichtigung nach Vereinbarung

+43 664 183 9084

office@elektro-obermoser.at

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Auskünften der Gemeinde und des Stadtbauamtes Kitzbühel. Sie erfolgen ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Angaben zu Geschosßanzahl und Unterkellerung ersetzen keine baubehördliche Zusage; maßgeblich ist allein das Ergebnis des Bauverfahrens. Die Visualisierungen sind ein unverbindliches Beispiel zur Veranschaulichung; eine Projektierung, Planung oder Baueinreichung besteht nicht. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderung vorbehalten.