



# PREMIUM INVESTITIONS- OBJEKT



## Standort

Tirol | Bezirk Kitzbühel | Fieberbrunn

## KONTAKT

MSC IMMOBILIEN CONSULTING E.U.  
MAG. (FH) MARION SCHINDLER, MA, MLS  
WWW.SEMINARIUM-KITZBUEHEL.COM  
OFFICE@MSC-IMMO-CONS.AT  
+43 (0) 699 1922 1953

## PREIS

€ 5.450.000  
EXCL. 20% MWST

A large, stylized mushroom sculpture made of a textured, reddish-brown material. It has a thick, rounded stem and a wide, flat, slightly domed cap. The sculpture is mounted on a dark grey metal pole. The background is a clear blue sky and a vast mountain landscape with green hills and snow-capped peaks in the distance.

**Standort:**  
**Tirol | Bezirk Kitzbühel | Fieberbrunn**

**It's the possibility of having a dream come true that makes life interesting.**

Paulo Coelho

# Außergewöhnliches Investitionsobjekt in den Kitzbüheler Alpen



- Fläche: ca. 800 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- Grundstücksgröße: ca. 1.660 m<sup>2</sup>
- Ebenen: 4 mit Lift
- Garagenstellplätze: 6
- Außenstellplätze: 17
- Barrierefreiheit: annähernd gegeben
- Parifizierung: fertig vorbereitet

Diese Immobilie wurde 2020 fertiggestellt und verbindet hochwertige Bauweise mit durchdachter Funktionalität. Die gelungene Kombination aus Holz-/Naturgisplatten-Bauweise, großen Glasflächen sowie Raumhöhen bis zu 275cm schafft eine behagliche Atmosphäre und ermöglicht die Umsetzung von vielseitigen Nutzungskonzepten.

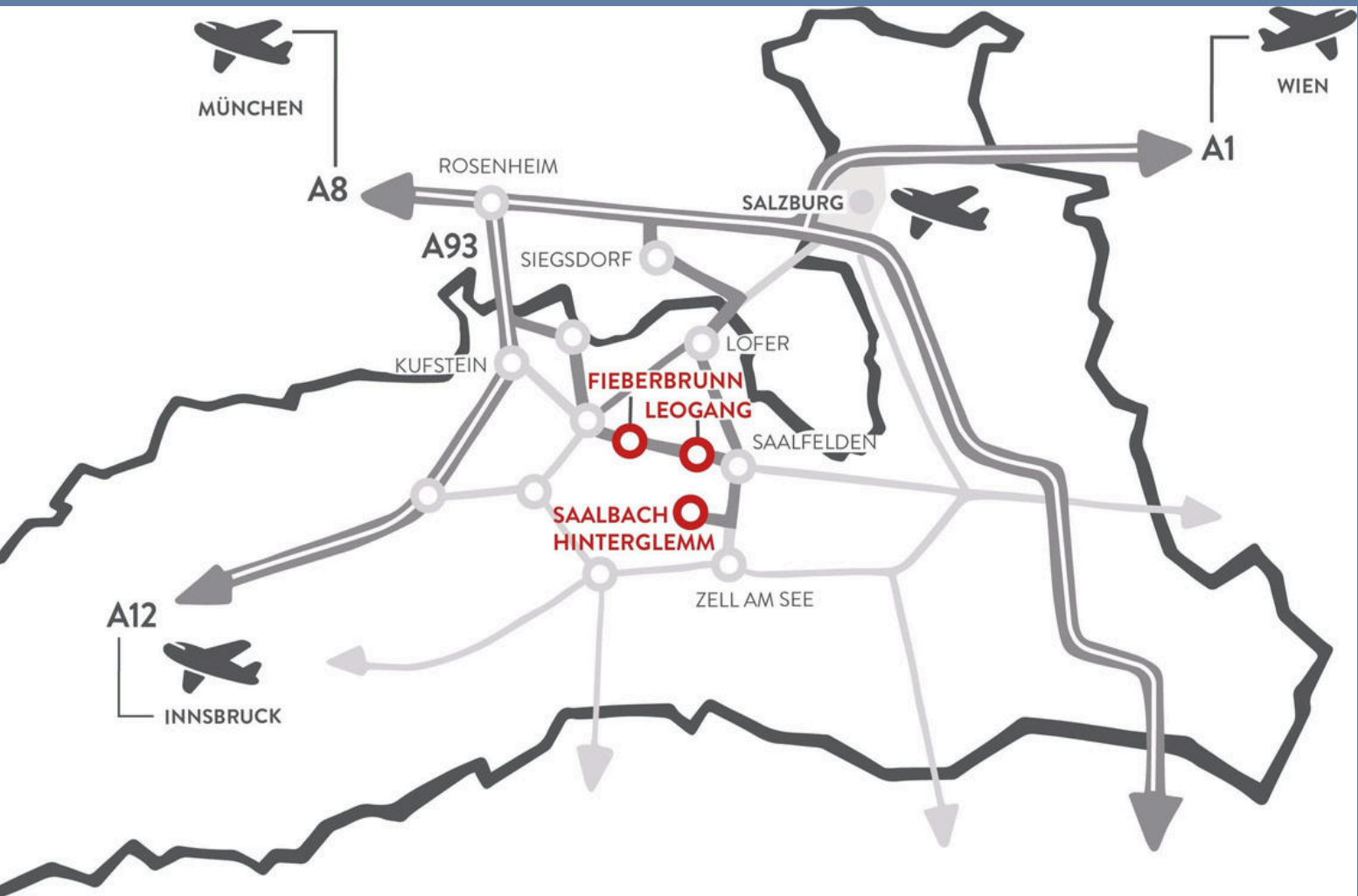
# WINTERSPORT



Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Regionen Tirols. Fieberbrunn ist als "Schneeloch" der Kitzbüheler Alpen bekannt und bietet eine hohe Schneesicherheit sowie eine erstklassige touristische Infrastruktur.

Direktzugang zum Skigebiet Saalbach-Hinterglemm-Leogang-Fieberbrunn mit 270 Pistenkilometern.

Ganzjährige Attraktionen: Wanderrouten, Mountainbike-Trails, Badeteich "Lauchsee", Familien- & Freizeitpark  
Infrastruktur: Moderne Ortsentwicklung, verkehrsberuhigtes Zentrum



# LOCATION

## Örtlichkeiten

Kitzbühel ..... 21 km  
 St. Johann ..... 10 km

Salzburg (A1 / A10) ..... 65 km  
 München ..... 125 km

## Nahversorgung

Dorfzentrum ..... 750 m  
 Supermarkt ..... 220 m  
 Bank/Bankomat ..... 750 m  
 Zahnarzt ..... 750 m  
 Mountainbike-Park ..... 800 m  
 Bahnhof ..... 3 km  
 Busstation ..... 200 m

## Freizeit | Unterhaltung

Golfplatz Kitzbühel ..... 21 km  
 Golfplatz Ellmau ..... 22 km  
 Sportflugplatz St. Johann ..... 10 km  
 E-Bike Verleih ..... 750 m

Einstieg Langlaufloipe ..... 300 m  
 Hallenbad / Sauna ..... 1,5 km  
 Lauchsee Fieberbrunn ..... 2 km  
 Tennisplatz ..... 2 km  
 Erlebnispark Familienland .. 4,8 km

# ABOUT FIEBERBRUNN

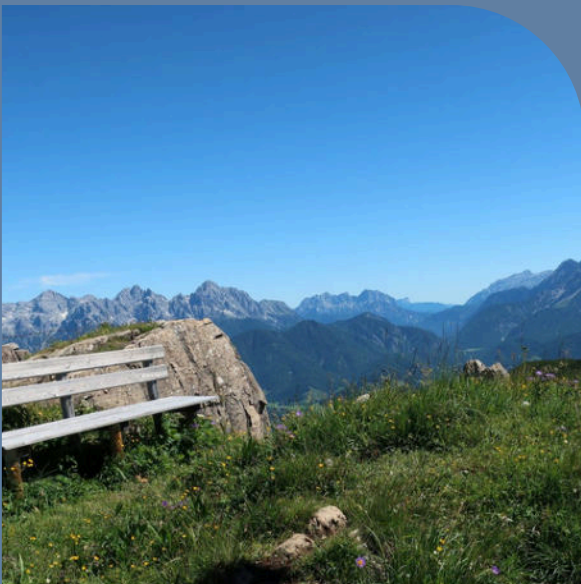


Fieberbrunn ist im Bezirk Kitzbühel mit seinen ca. 4.400 Einwohnern der größte Ort des Pillerseetales und den Nächtigungszahlen nach ein sehr beliebtes Ferienziel. Es bietet auch Anreize für dauerhaftes Wohnen. Als „Schneeloch“ genießt man hier in der Wintersaison seit jeher eine „beruhigende“ Schneesicherheit. Zusätzlich abgesichert durch eine fast durchgehende Pistenbeschneung.

Seit der Wintersaison 2015/2016 ist das Skigebiet Fieberbrunn mit dem Skigebiet Saalbach-Hinterglemm-Leogang verbunden. Die dadurch zur Verfügung stehenden ca. 270 Pistenkilometern machen es zu einem der größten Skigebiete Europas. Wer die Nähe Kitzbühels sucht, erreicht dieses innerhalb 30 Minuten mit dem Auto.



©Mirja Geh



Im Sommer stehen zahlreiche Wanderwege von fordernden Gipfelwanderungen bis zu bequemen Panoramawegen, der Badeteich „Lauchsee“, der Tennisclub Fieberbrunn, der Familien- & Erlebnispark Timoks Wilde Welt, der Erlebnispark Familienland, Radwege, ein Mountainbike-Parcours und weitere Angebote zur Verfügung. Die Gemeinde veranstaltet im Sommer Events für Kinder sowie Erwachsene und erweitert bzw. aktualisiert das Angebot laufend.



Nicht erst seit dem Zusammenschluss mit Saalbach-Hinterglemm-Leogang, seither jedoch verstärkt, herrscht hier eine anhaltende und umsichtig durchgeführte Modernisierung und Erweiterung. Das gilt für Infrastruktur, Serviceleistungen, modernes Ortsmarketing, Unterstützung und Weiterbildung der touristischen Anbieter durch den Tourismusverband, Lebens- sowie Wohnqualität und weitere Bereiche.

Die seit jeher bestehende lokale Umfahrbarkeit des Zentrums hat Fieberbrunn die Gestaltung des Ortskerns als verkehrsberuhigte Zone ermöglicht. Diese wird bei Bedarf gerne als verkehrsfreier Begegnungs- und Veranstaltungsbereich genutzt. Die Gemeindevertretung – unter dem Vorsitz ihres Bürgermeisters Dr. Walter Astner – gilt als offen und Förderin für Neues sowie Projekte, die einen positiven Einfluss auf das Leben in der Gemeinde haben.





Gelegen zwischen Dorfzentrum und Talstation  
Bergbahnen Fieberbrunn mit Anschluss an das  
Skigebiet Saalbach Hinterglemm.



# NUTZUNG

Die Immobilie bietet eine bereits etablierte Nutzung und hochwertige Ausstattung für verschiedene Zwecke

## Gewerbliche Nutzung

- Zwei therapeutische Praxen
- Schulungsbereich mit zwei Lehrsälen, Aufenthaltsbereich und WC-Anlagen
- Offizielle ICAROS-Demo-Location



## Private / Touristische Nutzung

- Penthouse-Wohnung mit einer fast zur Gänze umlaufenden Terrasse
- Sieben adaptierbare Apartments (individuell eingerichtet) mit Balkon/Terrasse/Garten
- Etablierte Online-Präsenz: TVB, Booking.com, AirBnB, Check24 u.A.
- Zusätzliche Ausstattung: Waschmaschinen, Trockner, Reinigungsequipment

## Ausstattung der Schulungsräume

- Seminarbestuhlung, Beamer, Leinwand, Auflichtprojektor, Massageliegen
- Aufenthaltsraum mit ausgestatteter Küche
- Barrierefreies WC mit Dusche und Notfallsystem





Maximale und  
flexible Nutzung des  
Premium  
Investitionsobjekts



Großzügige  
repräsentative  
Penthouse-Wohnung  
inklusive

# AUSSTATTUNG

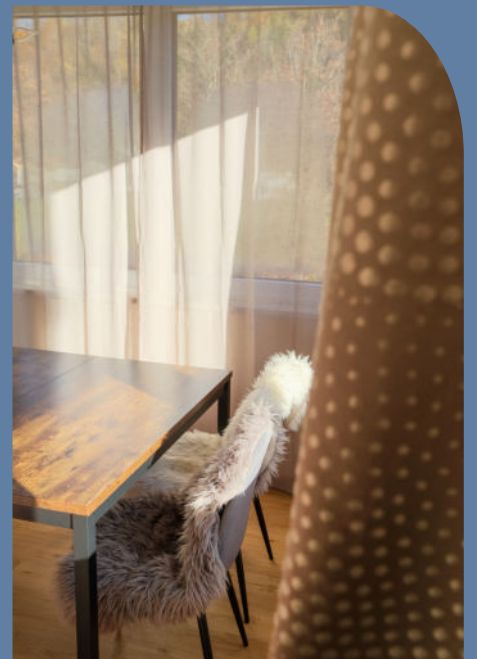


## BAUWEISE

- Erdgeschoss: Stahlbeton jedoch holzverkleidete Wände bzw. Holz-/Gips-Zwischenwände
- Obergeschosse: Holzbauweise
- Penthouse: Holz-Pro-Bio-Bauweise mit zwei getrennten Einheiten
- IT & Sicherheit: Glasfaseranschluss, LAN/WLAN, kabelgebundene Feuer-/Rauchmelder, 2 Fluchtwege, Brandklasse 4, Videoüberwachung des Eingangsbereichs
- Flexibilität: Nutzungseinheiten können als Praxis-, Therapie-, Gäste- oder Wohnraum adaptiert werden
- Nachhaltigkeit: 3-fach Holz/Alu und Kunststoff/Alu-Fenster, Öko-Holzfaserverfassadendämmung, tlw. Lehmputz, zwei wasserführende Holzöfen



# AUSSTATTUNG



# PLAN & GRUNDRISS



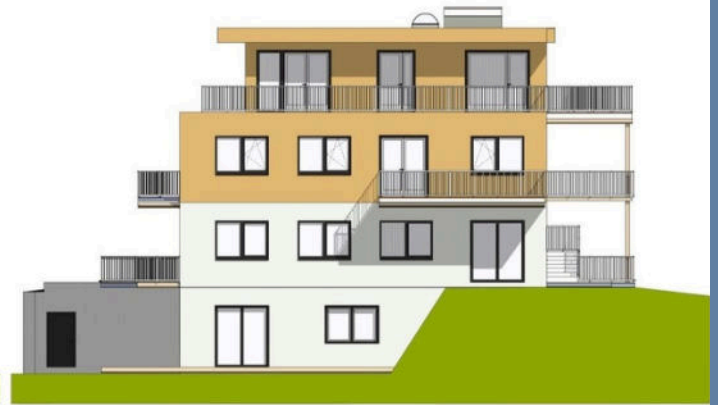
Ansicht OST



Ansicht NORD



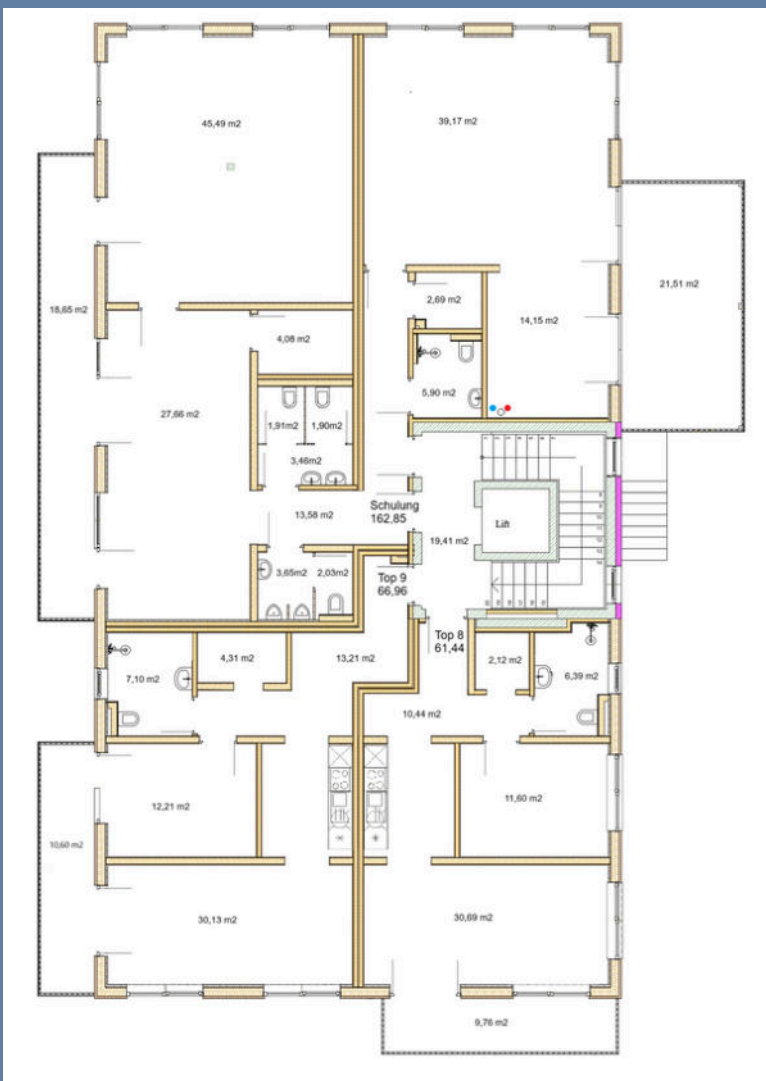
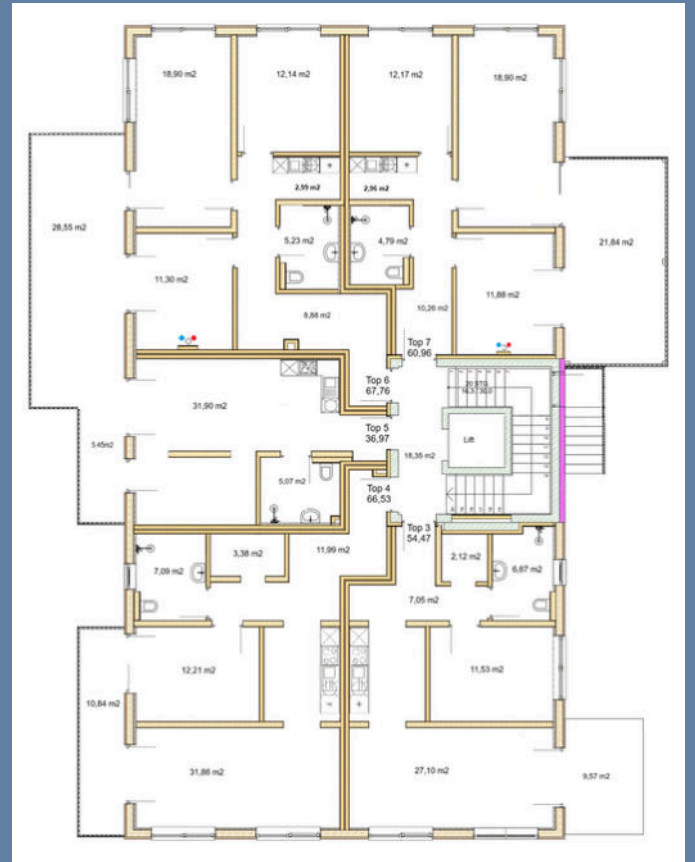
Ansicht WEST



Ansicht SÜD



# GRUNDRISS





Projektwebseite

[www.seminarium-kitzbuehel.com](http://www.seminarium-kitzbuehel.com)

Die angeführten Informationen basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers (Abgebers) und sind seitens der Maklerin ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass bei erfolgreichem Abschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 % des Netto-Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es wird auf ein familiäres und wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der Maklerin und dem Verkäufer hingewiesen. Die Maklerin ist als Doppelmakler tätig. Vorbehaltlich Änderungen und Irrtümer.