



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

# Traumhaftes Baugrundstück mit unverbaubarem Ausblick

Baugrund Seestraße / 6365 Kirchberg in Tirol



**MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG**

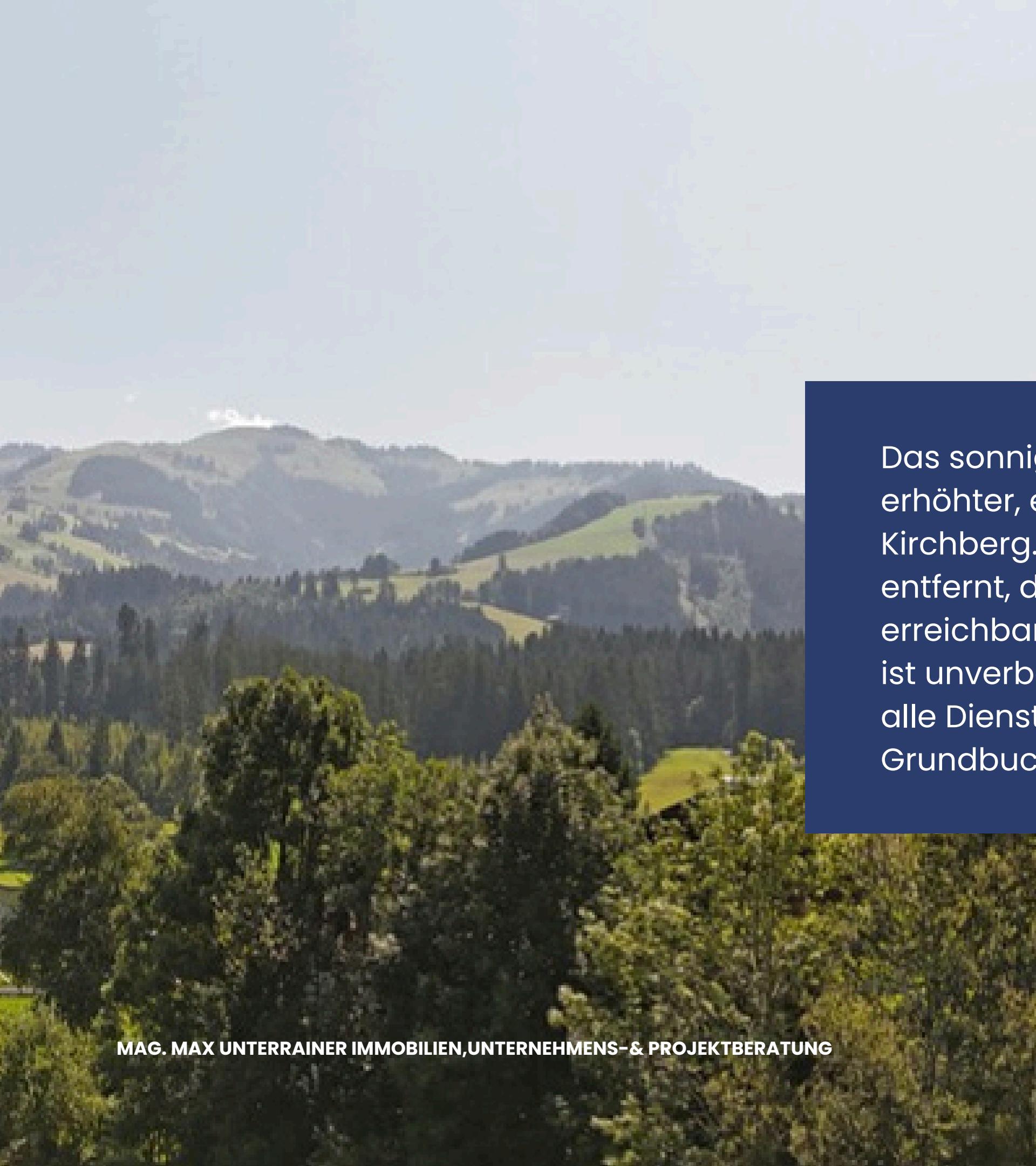
TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@GMAIL.COM

UID: ATU 54952305 / FIRMENGERICHT: BEZIRKSGERICHT HALL I.T. / IBAN: AT33 1200 0850 2324 4000 / BIC: BKAUATWWXXX

# DAS GRUNDSTÜCK

Zum Verkauf stehen zwei Grundstücke (GSt- Nr. 1259/8 mit einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> und GSt-Nr.1259/9 mit einer Fläche von 228 m<sup>2</sup>) in der Gemeinde Kirchberg in Tirol, welche **nur gemeinsam erwerblich** sind.



# DIE LAGE

Das sonnige, ruhig gelegene Grundstück befindet sich in erhöhter, ebener Lage nahe der Bade- und Freizeitanlage Kirchberg. Eine Schiroute endet im Winter wenige Meter entfernt, das Ortszentrum ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Im Norden grenzt Freiland, der Blick zum Sonnberg ist unverbaubar. Der Zugang erfolgt über einen Servitutsweg, alle Dienstbarkeiten sind vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen.



# DIE GEMEINDE

Kirchberg in Tirol mit rund 5.300 Einwohnern liegt auf 837 m Seehöhe im Brixental, mitten im Skigebiet „Kitzbühel-Kirchberg“ mit über 170 Pistenkilometern. Südlich erstreckt sich das idyllische Spertental bis nach Aschau mit seinem geschützten Naturparadies.

Der beliebte Ferienort liegt nur 6 km von Kitzbühel entfernt und ist ganzjährig attraktiv: Im Winter bietet KitzSki modernste Liftanlagen und grenzenloses Skivergnügen, im Sommer ist Kirchberg idealer Ausgangspunkt für Wanderer, Radfahrer und Familien.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.

# DIE UMGEBUNG

Die Bade- und Freizeitanlage liegt nur fünf Gehminuten vom Ortszentrum entfernt – eingebettet in eine idyllische Landschaft mit Wald und Wiesen. Sie bietet Erholung und Spaß für die ganze Familie: Wellenrutsche, beheiztes Freibeachen, Kinderbereich, Sprungtürme, SUPs, Beachvolleyballplatz, Ruderboote, Seerestaurant u.v.m. Kostenlose Parkplätze sind vorhanden.

Die nahegelegene Maierlbahn bietet direkten Zugang zum Skigebiet der Kitzbüheler Alpen – bei guter Schneelage führt die Abfahrt bis fast ans Grundstück. Die Region rund um Kitzbühel mit Orten wie Kirchberg, Hopfgarten und St. Johann bietet über 900 Pistenkilometer, ein weitläufiges Wander- und Radwegenetz sowie beeindruckende Ausblicke auf Wilde Kaiser, Hohen Tauern und weitere Gebirgszüge.

Nur wenige Minuten entfernt liegt die Talstation der Gaisberg-Sesselbahn. Im Winter lockt der Gaisberg mit einer 3,5 km langen beleuchteten Rodelbahn und Pisten für Skifahrer. Im Sommer ist er beliebter Treffpunkt für Wanderer und Mountainbiker mit zahlreichen Touren und Hütten in traumhafter Naturkulisse.

# SOMMER

Im Sommer ist der Gaisberg ein Hotspot für Mountainbiker und Wanderer. Vielseitige Mountainbike- und Radstrecken mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden schlängeln sich durch die atemberaubende Naturlandschaft der Kitzbüheler Alpen. Die Bergstation dient als perfekter Ausgangspunkt für entspannte Wanderungen zu urigen Hütten, idyllischen Almen oder spektakulären Aussichtspunkten.

# WINTER

Im Winter verwandelt sich der Gaisberg in ein Eldorado für Rodler und Skifahrer. Besonders aufregend ist die 3,5 km lange Rodelbahn, die auch abends dank Beleuchtung ein einzigartiges Erlebnis bietet. Ob Sie mit dem Schlitten talwärts sausen oder die verschneiten Pisten genießen möchten – der Gaisberg verspricht Winterspaß für Groß und Klein.

# DIE FAKTEN

**Verfügbarkeit:** sofort

**Lagebewertung:** sehr gut

**Widmung:** Bauland; Tourismusgebiet gemäß § 40 (4) Tiroler Raumordnungsgesetz

**Kaufpreis:** 2.750.000,00 €

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 %

**Grunderwerbsteuer:** 3,5 %

**Vertragserrichtungskosten:** Vertragserrichtung zzgl. Barauslagen

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# VORGABEN ZUR BEBAUUNG

Generell kann das Grundstück **nach den Vorgaben der Tiroler Bauordnung** (TBO) bebaut werden.

Das Grundstück ist als Tourismusgebiet gemäß § 40 (4) Tiroler Raumordnungsgesetz gewidmet. Danach dürfen auf diesem Grundstück die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude, namentlich Wohngebäude, öffentliche Gebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, ebenso wie Gebäude für den Tourismus dienende Betriebe und Einrichtungen errichtet werden. **Diese Widmung ermöglicht daher eine äußerst vielfältige Bebauung.**

Für das Grundstück existiert noch kein Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde Kirchberg wird dieser auf Antrag auf Basis eines Entwurfes oder im Rahmen der Einreichung eines konkreten Bauvorhabens erstellt.

Als Anhaltspunkt kann aber die Bebauung des umliegenden Gebietes herangezogen werden. Eine Garantie, dass eine Bebauung aber im selben Ausmaß möglich ist, kann seitens der Gemeinde und des Verkäufers nicht abgegeben werden.

# AUSZUG AUS DEM GRUNDBUCH

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82005 Kirchberg  
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 2072

Letzte TZ 3391/2021

\*\*\*\*\* Al \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1259/8	Gärten(10)	*	800
1259/9	Sonst (10)	*	228
	GESAMTFLÄCHE		1028

**Legende:**

- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Gärten(10): Gärten (Gärten)
- Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

# LAGEPLAN (CA. / TIRIS)



BÄCKER < 500 METER  
VOLKS-/HAUPTSCHULE/KINDERGARTEN < 500 METER  
SUPERMARKT < 1.000 METER  
BANK < 1.000 METER  
APOTHEKE < 1.000 METER  
TALSTATION SESSELBAHN GAISSBERG < 1.000 METER  
TALSTATION MAILERBAHN < 2.000 METER

# LUFTBILD UMGEBUNG



# SONNENSTUNDEN

## Sonnengang mit Horizontdarstellung

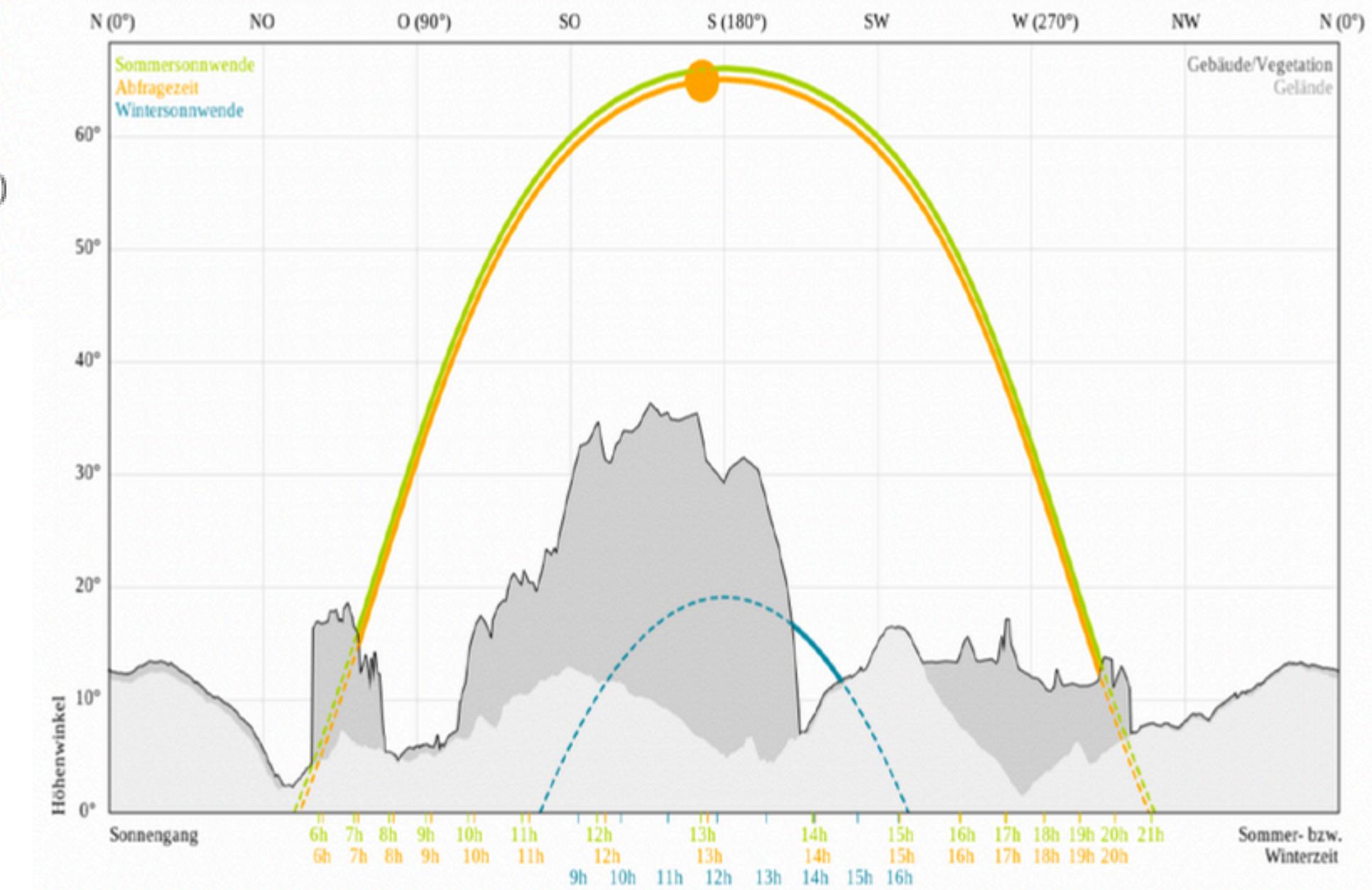
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 149848.37, 258311.12

Abfragehöhe (m): 833.6 (+2.0)

Abfragezeit: 4.6.2025, 12:57 Uhr (Sonnenaufgang 7:00 Uhr, Sonnenuntergang 19:35 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



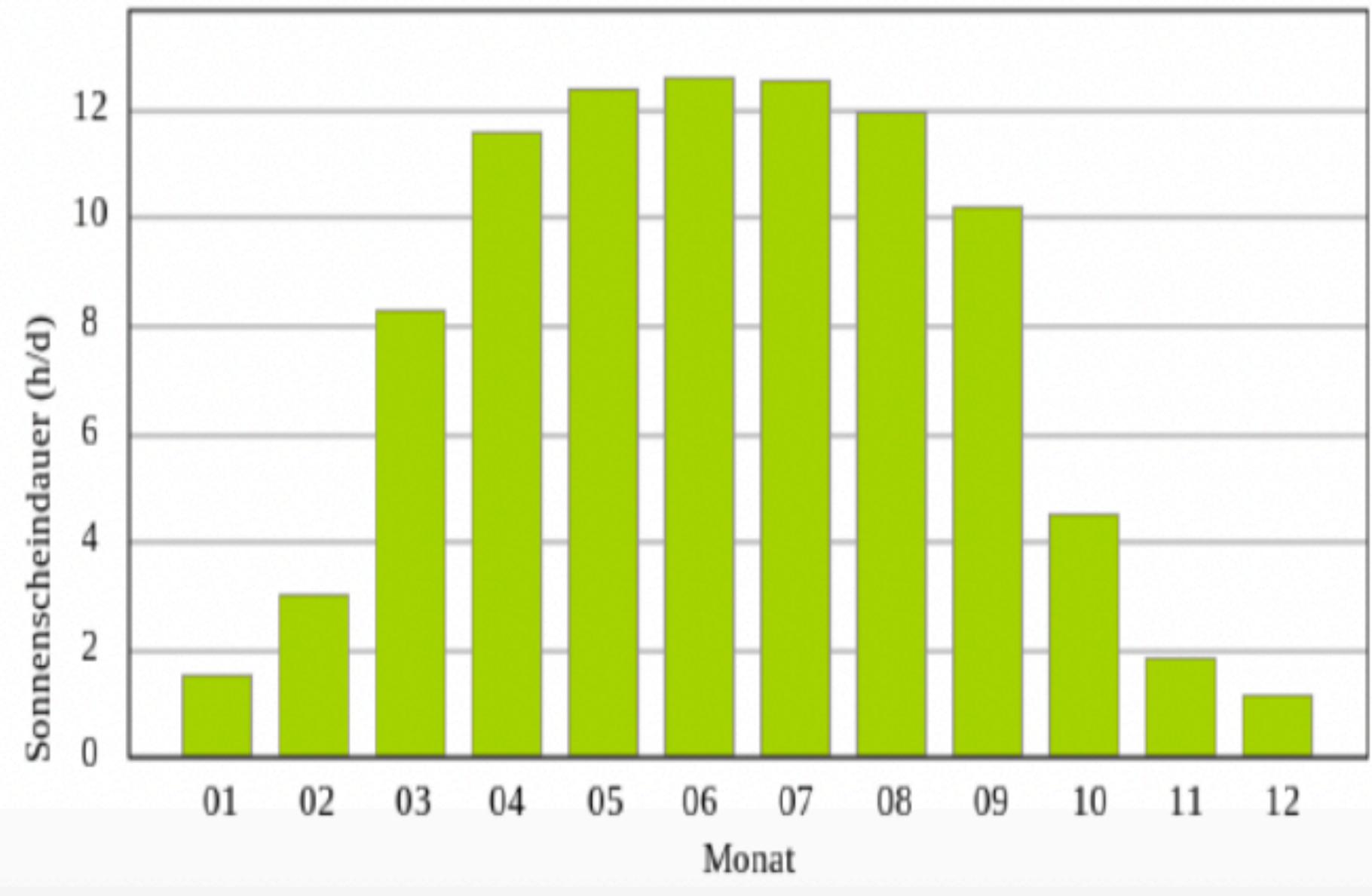
## Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 149848.37, 258311.12

Abfragehöhe (m): 833.6 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020





MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 818128

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT



**MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG**

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT

UID: ATU 54952305 / FIRMENGERICHT: BEZIRKSGERICHT HALL I.T. / IBAN: AT33 1200 0850 2324 4000 / BIC: BKAUATWWXXX