

  
**FERTIGSTELLUNG  
HERBST  
2023**

**BESTLAGE  
IN KUFSTEIN**  
IDEAL ALS  
ORDINATIONS-,  
KANZLEI-,  
THERAPIE- ODER  
BÜROFLÄCHEN

**KAUF ODER MIETE  
IM EDELROHBAU**  
MITGESTALTUNG  
BEI DER  
RAUMAUSSTATTUNG  
MÖGLICH

**TIROLER  
IMMOBILIEN**

WIR GEBEN UNSER BESTES

EXPOSÉ  
**KUFSTEIN  
MARKTGASSE**

STAND DEZEMBER 2022

ATTRAKTIVE  
GEWERBEFLÄCHEN



A red speech bubble logo is mounted on a light-colored wooden surface. The logo is a vibrant red color and has a classic speech bubble shape with a tail pointing towards the bottom left. Inside the bubble, the words "TIROLER" and "IMMOBILIEN" are printed in a bold, white, sans-serif font, stacked vertically. The text is slightly slanted to follow the angle of the bubble. The background is a light-colored wood with visible grain and some minor imperfections.

**TIROLER  
IMMOBILIEN**

## INHALT

- 5 Das Objekt
- 6 Die Lage
- 8 Die Umgebung
- 12 Die Gewerbeeinheiten
- 16 Tiroler Immobilien
- 17 Kontakt

# VORWORT

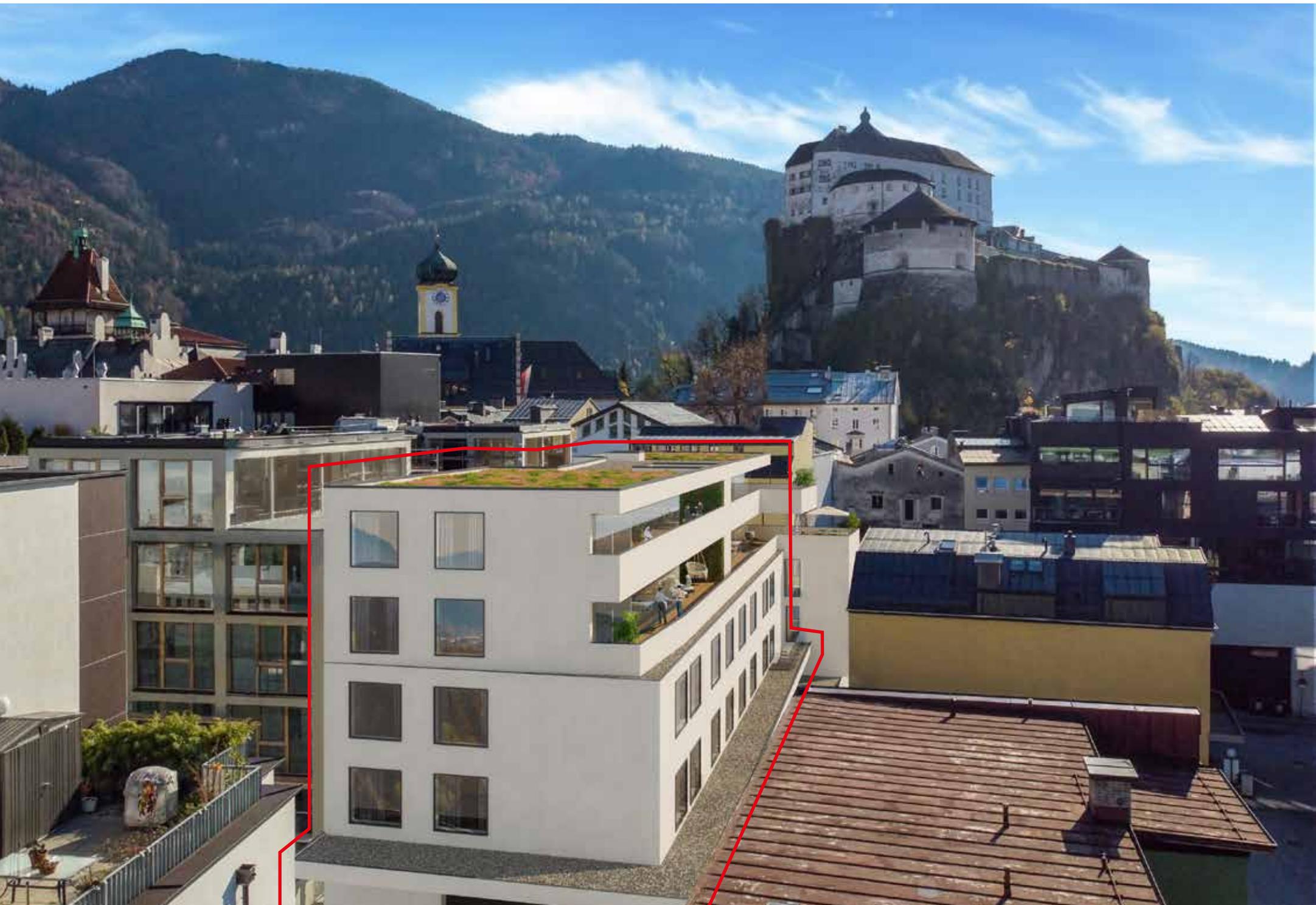
---

Tiroler Immobilien mit Sitz in Kufstein wurde gegründet, um den Menschen und Unternehmen in der Region eine verantwortungsbewusste Begleitung rund um das Thema Immobilie zu bieten.

**Arbeiten im Herzen von Kufstein.** Das wollen wir als Tiroler Immobilien, gemeinsam mit dem Bauträger PILGER Immo GmbH, durch dieses einzigartige Projekt möglich machen. Tiroler Immobilien wurde dabei mit dem Verkauf / der Vermietung des Projektes in der **Markt-gasse, im Zentrum von Kufstein**, beauftragt.

Neben wunderschönen Wohnungen in den oberen Stockwerken, welche zu einem späteren Zeitpunkt in die Vermarktung gelangen, bietet die Immobilie auch moderne, lichtdurchflutete Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Aufgrund der barrierefreien Bauweise, dem separaten Eingang über die Markt-gasse und der hohen Räume (2,8 Meter) sind die Flächen vielseitig nutzbar.



## FACTBOX

- ✓ Baustart: bereits erfolgt
- ✓ Gewerbeflächen im Erdgeschoss (Ordinations-, Kanzlei-, Therapie- oder Büroflächen)
- ✓ 17 hochwertige Wohnungen (Vermarktungsstart Frühjahr 2023)
- ✓ Kauf oder Miete im Edelrohbau
- ✓ Individuelle Mitgestaltung bei der Raumausstattung möglich
- ✓ Barrierefreie Bauweise
- ✓ Beste Verkehrsanbindung
- ✓ Zentrale Lage inmitten der Hochschulstadt Kufstein
- ✓ Tiefgarage
- ✓ Geplante Fertigstellung: Herbst 2023

# DAS OBJEKT

---

Die Bauarbeiten des neuen Highlights im Auftrag von PILGER IMMO GmbH haben bereits gestartet und verläuft somit perfekt nach Plan. Fertig gestellt wird das Projekt voraussichtlich im Herbst 2023. Dann heißt es: Arbeiten im Herzen von Kufstein.

Die Fläche wird im Kauf oder als Miete angeboten. Beim Kauf im Edelrohbau ist zudem eine **individuelle Mitgestaltung** bei der Ausstattung in den Räumlichkeiten möglich. Die Wohn- und Geschäftsanlage im Zentrum der wunderschönen Festungsstadt bietet die perfekten **Ordinations-, Therapie-, Kanzlei- oder Büroräumlichkeiten**.

Die barrierefreie Bauweise sowie die großen Fensterfronten und die damit verbundenen, lichtdurchfluteten Räume, lassen keine Wünsche offen. Eine Tiefgaragenebene und die bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz runden das Projekt ab.

**Geplante Fertigstellung: Herbst 2023!**  
**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

# DIE LAGE

Die Stadt mit der Festung – das ist Kufstein. Die wunderschöne Altstadt bietet zahlreiche Möglichkeiten, eine tolle, erholsame Mittagspause zu verbringen um dann energiegeladen wieder durchzustarten.

Mehrere Supermärkte, zahlreiche Restaurants und viele weitere Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe garantieren eine tolle Zeit in der Festungsstadt. Auch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz lässt keine Wünsche offen. Sie ermöglicht schnelles und unkompliziertes Ankommen in der Marktgasse.

Zahlreiche, hochkarätige Kulturevents, wie der Operettensommer, Kufstein Unlimited oder diverse Märkte zeigen die verschiedenen Facetten der wunderschönen Stadt am Inn. Gleichzeitig besticht diese auch mit unvergesslichen Natur-Highlights, welche die nahe gelegene Bergwelt mit sich bringt.

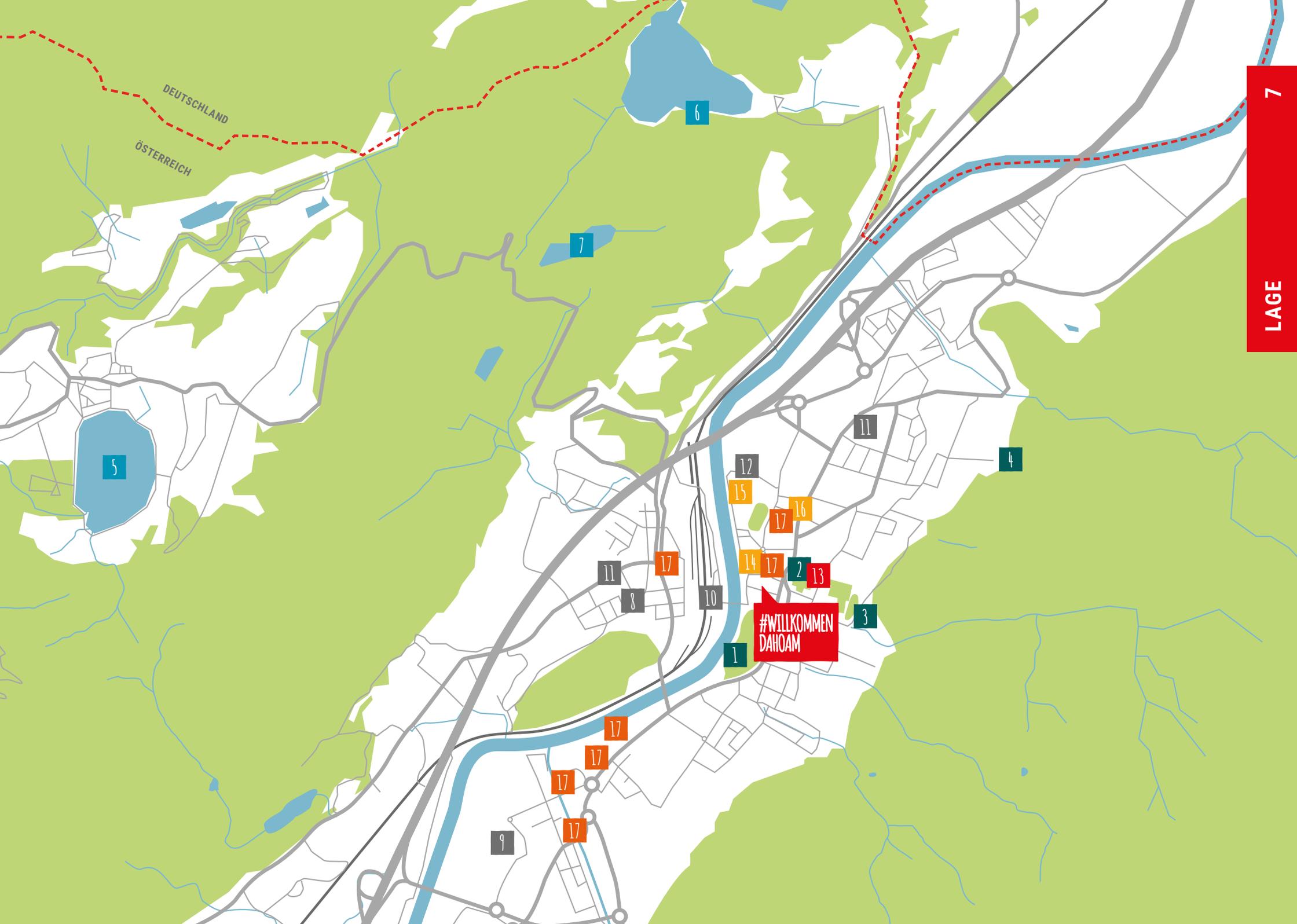
- 1 Festung Kufstein
- 2 Stadtpark Kufstein
- 3 Kalvarienberg
- 4 Kaiserlift (Talstation)
- 5 Thiersee
- 6 Hechtsee
- 7 Längsee
- 8 Wohn- & Pflegeheim
- 9 BKH Kufstein
- 10 Bahnhof Kufstein
- 11 Volksschulen
- 12 Neue Mittelschule Kufstein
- 13 FH Kufstein
- 14 Kufstein Galerien
- 15 Kufstein Arena
- 16 Funplexx Kinocenter
- 17 Supermärkte

-  Flüsse & Wasserflächen
-  Straßen
-  Bahnstraßen
-  Grünflächen
-  Staatsgrenze

LEGENDE



Vielleicht die ideale Lage für Ihr Unternehmen?



DEUTSCHLAND

ÖSTERREICH

LAGE  
7

#WILLKOMMEN  
DAHOAM

5

6

7

4

11

12

15

17

16

11

17

14

17

13

8

10

1

3

17

17

17

17

9

# DIE UMGEBUNG

---

## **FESTUNG KUFSTEIN**

Fußweg 2 Min. | Fahrrad 2 Min.

## **STADTPARK KUFSTEIN**

Fußweg 3 Min. | Fahrrad 3 Min.

## **KALVARIENBERG**

Fußweg 9 Min. | Fahrrad 4 Min.

## **KAISERLIFT (TALSTATION)**

Fahrrad 7 Min. | Auto 6 Min.

## **FH KUFSTEIN**

Fußweg 3 Min. | Fahrrad 3 Min.

## **BKH KUFSTEIN**

Fahrrad 8 Min.

## **BAHNHOF KUFSTEIN**

Fußweg 5 Min. | Fahrrad 2 Min.

## **KUFSTEIN GALERIEN**

Fußweg 3 Min. | Fahrrad 1 Min.

## **ARENA KUFSTEIN**

Fußweg 8 Min. | Fahrrad 2 Min.

## **FUNPLEXXX KINOCENTER**

Fußweg 7 Min. | Fahrrad 3 Min.

## **FREISCHWIMMBAD KUFSTEIN**

Fußweg 11 Min. | Fahrrad 3 Min.

MARKTGASSE 6 · 6330 KUFSTEIN

### Das Kufsteinerland: Städtisches Flair kombiniert mit ländlicher Idylle.

Imposant thront die Festung Kufstein inmitten der Studentenstadt. Die lebendige Altstadt von Kufstein, mit ihrem historisch-städtischen Flair, überzeugt mit edlen Geschäften, Boutiquen, Restaurants, Cafés und Bars. Perfekt für eine kleine Arbeitspause zwischendurch oder das Gläschen zum Feierabend. Ringsum liegen die malerischen Dörfer des Kufsteinerlandes. Jedes mit seinem ganz eigenen Charakter.

Hier in Kufstein trifft gelebter Brauchtum auf hochkarätige Kulturevents. Umrahmt wird die Festungsstadt vom Zahmen und Wilden Kaiser. Das Naturschutzgebiet Kaisergebirge, mit dem Kaiserlift liegt zum Greifen nah. Arbeiten im Zentrum der historischen Fachhochschulstadt am Inn bedeutet, eine einzigartige Umgebung mit toller Atmosphäre zu genießen.





#WILLKOMMEN  
DAHOAM 



ORDINATIONSRÄUMLICHKEITEN



KANZLEIRÄUMLICHKEITEN



THERAPIERÄUMLICHKEITEN



BÜORÄUMLICHKEITEN

# DIE GEWERBEEINHEITEN

---

**Baubeginn:** Frühjahr 2022 | **Fertigstellung:** Herbst 2023

**Provisionsfreier Kauf.**

**Investoren:** Fragen Sie auch nach unserer Investoren-Preisliste (exkl. Ust.).

**Beachten Sie die zusätzlichen Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

2,0% zzgl. Ust. und Barauslagen für Kaufvertrag,  
Treuhandenschaft, Unterschriftsbeglaubigungen

**Tiefgaragen-Abstellplätze** stehen zum Verkauf.

Die Zuteilung der Tiefgaragen-Abstellplätze sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Bei den angeführten Kaufpreisen handelt es sich um Fixpreise und beinhalten auch die Kosten für Planung, Statik und Bauleitung sowie schlüsselfertiger Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ebenso sind die Anschluss- und Erschließungskosten darin berücksichtigt.



Wir beraten Sie auch zum Thema Finanzierung und unterstützen Sie auf Wunsch bei der Konzeption und Abwicklung. **Fragen Sie nach unserer Finanzierungslösung!**



DG

3.0G

2.0G

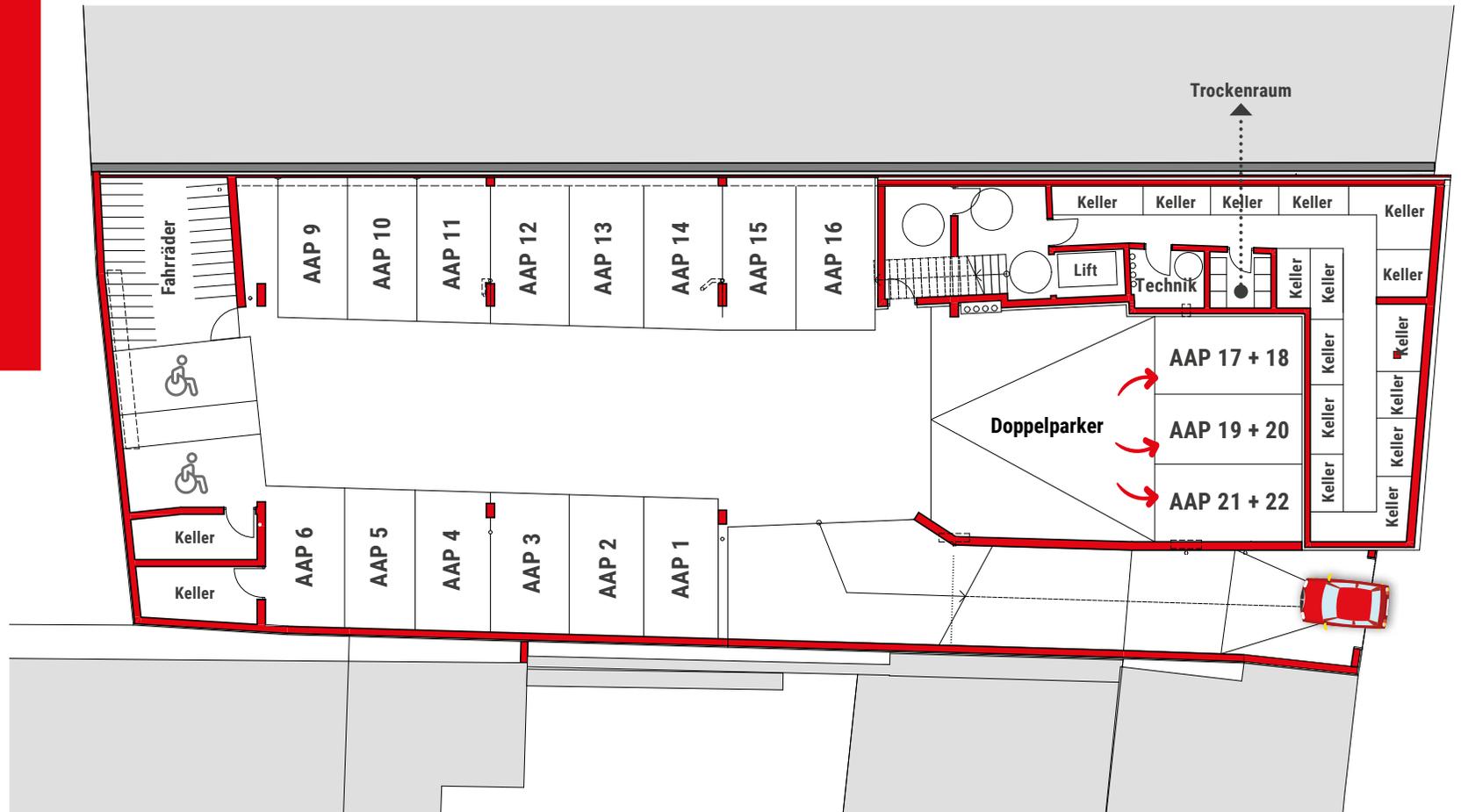
1.0G

TG

EG



# KELLERGESCHOSS & TIEFGARAGE



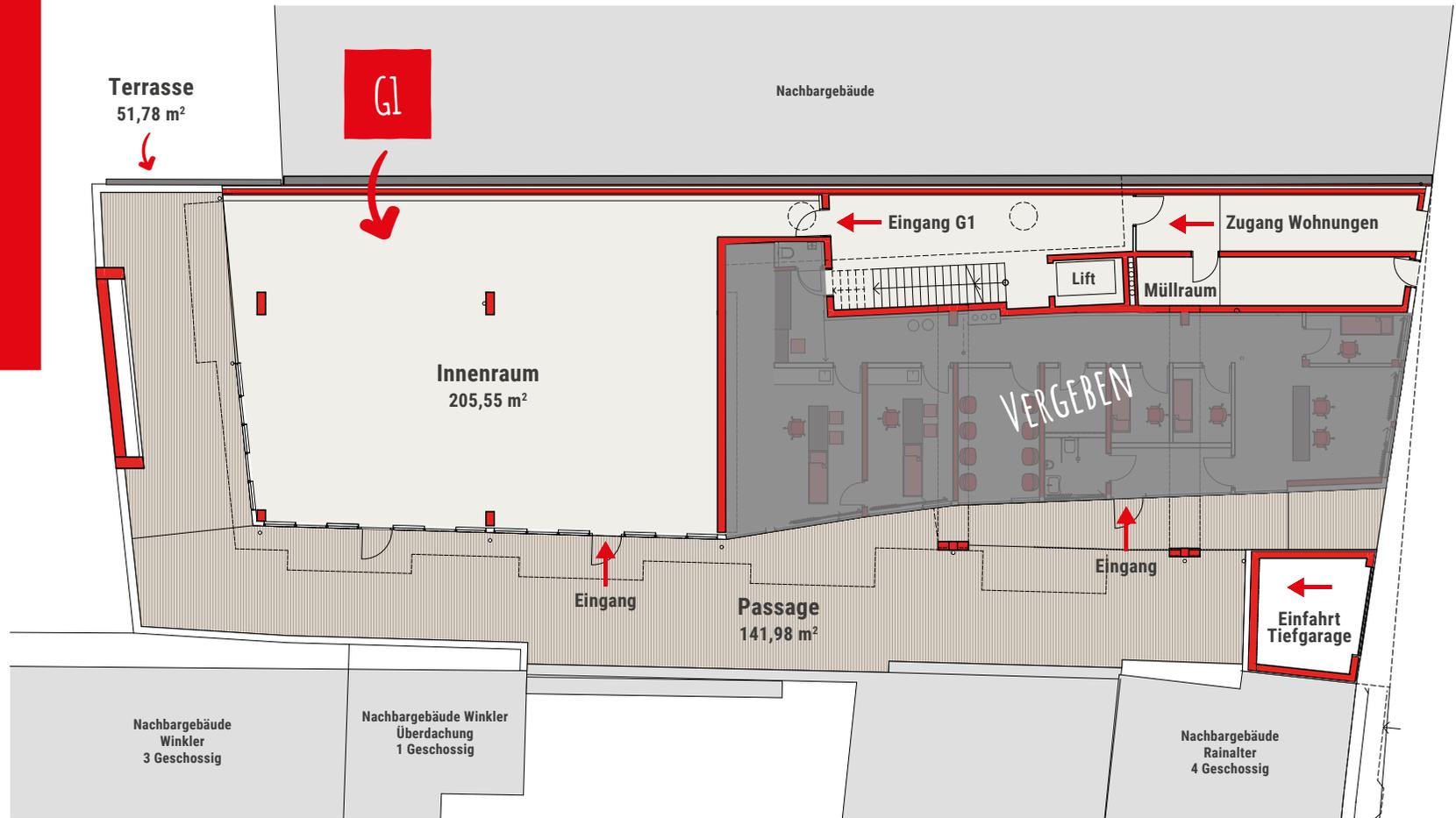
- Die Zuteilung der Tiefgaragen-Abstellplätze erfolgt in Absprache mit dem Bauträger.
- Tiefgaragenabstellplätze stehen zum Verkauf.



# ERDGESCHOSS Gewerbeflächen

**Top G1** 205,55 m<sup>2</sup>  
**Terrasse** 51,78 m<sup>2</sup>

- Individuelle Raumgestaltung möglich.
- Die Einheit G1 kann bei einer Vermietung aufgeteilt werden.



-  Beton
-  Fliesen
-  Holzrost



# SPATENSTICH VOM 07. MÄRZ 2022



Peter Hechenblaickner  
(Raiffeisen Bezirksbank Kufstein)

Architekt Joseph Rappl  
(JR Architektur ZT GmbH)

Michael Pilger  
(PILGER Immo GmbH)

Martin Krumschnabel  
(Bürgermeister)





**Karl Pilger**  
(PILGER Immo GmbH)

**Christian Brunner**  
(CARMA GmbH)

**Georg Webhofer**  
(PORR AG)

**Mario Tribus**  
(Vertriebsleiter Tiroler Immobilien)



# TIROLER IMMOBILIEN

---

## Gemeinsam mit PILGER Immo GmbH geben wir unser Bestes.

Und wir wissen, was es braucht um Wohnträume zu realisieren. Es ist eine Kombination aus dem was wir tun und wie wir es tun. Tiroler Immobilien steht für Kompetenz, Professionalität und Integrität. Wir verstehen Ihre Bedürfnisse und streben danach, Ihre Erwartungen zu übertreffen.

Gemeinsam mit PILGER Immo GmbH lassen wir Ihre Wohn(t)räume wahr werden. Unser Team macht uns zu dem, was wir sind – professionelle Partner für unsere Kunden. Unser breit gefächertes Leistungsportfolio holt Sie genau da ab, wo Sie stehen - egal ob eigene Projektentwicklungen, Vermittlung von Liegenschaften oder als Immobilieninvestor.

Wir sind stets bestrebt, Ihnen relevantes und zuverlässiges Know How auf Augenhöhe zur Verfügung zu stellen, damit Sie dem schnelllebigen Immobilienmarkt immer einen Schritt voraus sind.



Haben Sie im Zuge Ihres Erwerbs eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?  
Lassen Sie uns darüber sprechen. Gemeinsam finden wir eine maßgeschneiderte Lösung.

BAUTRÄGER · IMMOBILIENVERMITTLER · IMMOBILIENVERWALTER · IMMOBILIENINVESTOR

„Wir bieten den Menschen in der Region eine verantwortungsvolle Begleitung rund um das Thema Wohnen. Dabei ist uns ein seriöses und unkompliziertes Miteinander wichtig.“





WIR GEBEN UNSER BESTES



# INTERESSIERT?

---

## **KONTAKT**

Tiroler Immobilien

**T** +43 5372 220 80

**E** [office@tiroler-immobilien.at](mailto:office@tiroler-immobilien.at)

**www.tiroler-immobilien.at**



## KONTAKTIEREN SIE UNS

### **Tiroler Immobilien | Kufstein Vertrieb & Projektleitung**

Weckaufstraße 14

A-6330 Kufstein

**T** +43 5372 220 80 - 100

**E** [vertrieb@tiroler-immobilien.at](mailto:vertrieb@tiroler-immobilien.at)

**www.tiroler-immobilien.at**



@tiroler\_immobilien



Tiroler Immobilien Gruppe



@tirolerimmobilien



@tirolerimmobilien



Tiroler Immobilien