



GÄNSBACH ONE

YOUR PRIVATE WORLD · IN THE HEART OF KITZBÜHEL



PRIVATE ESTATE · KITZBÜHEL

The Privilege of Privacy.

Ihre private Welt. Im Herzen von Kitzbühel.

OBERE GÄNSBACHGASSE 1 + 1A · 6370 KITZBÜHEL · 12. OKTOBER 2026

Ein verborgenes Refugium. Mitten in Kitzbühel.

Mitten in Kitzbühel, nahe dem pulsierenden Zentrum, und doch eine Welt für sich. Gänsbach One ist die Vision eines Private Estate für Menschen, die urbanes Leben, höchsten Wohnkomfort und gelebte Privatsphäre verbinden möchten.

Das Paket verbindet zwei klare Rollen: vorne Haus 1A für Ankunft, Hausmanagement und Personal; dahinter Villa 1 als privates Refugium mit Raum für Wohnen, Gastgeberkultur und individuelle Vollendung. Pool, Wellness und diskrete Sicherheits- und Serviceorganisation gehören zur Vision, nicht zu einer zugesicherten Ausstattung. Für internationale Unternehmer, Family Offices, vermögende Privatpersonen und Familien, die Diskretion, Unabhängigkeit und Betreuung höher gewichten als öffentliche Aufmerksamkeit — und Lebensraum statt Quadratmeter suchen.



KONZEPTVISUALISIERUNG · Vorderhaus links, Einfahrt rechts, dahinter kleiner Parkplatz mit Lamborghini Urus in Heckansicht. Das hintere Tor ist in dieser Konzeptansicht entfernt.

PRIVACY

Abgeschirmtes Wohnen

SECURITY

Kontrollierter Zugang

SERVICE

Personal & Betreuung

LOCATION

Kitzbühel im Zentrum

INDIVIDUALITY

Vollendung nach Maß

1.329 m²

Grundstücksflächen rechnerisch addiert

02 / 05

Minuten zur Stadt / zum Lift*

1 Paket

zwei derzeit getrennte Liegenschaften

Lagezeit-Angaben des Eigentümers; Route, Verkehrsmittel und tatsächliche Gehzeit noch zu verifizieren.

Zwei Häuser. Ein privates Estate.

01 / VORDERHAUS · 1A

Ankunft & Service

Adresse: Obere Gänsbachgasse 1A · Grundstück
373 m² · Gst. .287/2 · EZ 951.

Nutzung	Geschäfts-/Bürohaus; EG + UG
Flächen	89,75 m ² EG + 95,78 m ² UG = 185,53 m ²
Garage	32,48 m ² · 2 Stellplätze
Bauvolumen	BGF 292,00 m ² · 1.074,65 m ³

Modernisierung 2025 laut Exposé abgeschlossen.
Beschrieben sind unter anderem Josko-Fenster und
-Türen, Eiche natur, LED-Shopbeleuchtung,
Klimaanlage und Fußbodenheizung.

Die Nutzung als Mitarbeiterhaus ist eine Konzeptidee; der
Bestand ist als Geschäfts-/Bürohaus dokumentiert. Umnutzung
und Auflagen sind zu prüfen.

02 / HINTERHAUS · VILLA

Die private Residenz

Adresse: Obere Gänsbachgasse 1 · Grundstück 956
m² · Gst. 424/1 · EZ 527.

Einheiten	3 Wohneinheiten laut Einreichunterlagen
Wohnnutzfläche	679,64 m ² : 151,38 + 133,69 + 394,57 m ²
Weitere Flächen	67,79 m ² sonstige Räume · 747,43 m ² Exposé-Gesamtfläche
Parken	5 Stellplätze laut Aufteilung · 87,58 m ²
Bauvolumen	BGF 831,57 m ² · 2.846,58 m ³

Das Verkaufsexposé führt drei oberirdische
Geschosse plus UG. Die Paketidee sieht diese Zone
hinter einer Schranke als private Villa vor.

Wichtig: Die Flächen 956 m² und 373 m² gehören zu zwei derzeit separaten Liegenschaften. 1.329 m² ist nur ihre rechnerische Summe — keine bestätigte Zusammenlegung oder ein einzelnes Grundbuchsobjekt. Auch die Zuordnung der Zufahrt und Schranke ist rechtlich/baulich zu klären.

Alpin modern. Leicht rustikal.

Die Konzeptbilder folgen den gelieferten Visualisierungen und erhalten deren kubische Gebäudemasse, Geschosshöhe, Dachkonturen, Balkone, Öffnungsrhythmus und Perspektive. Heller mineralischer Putz, ausgewählte Lärchendetails, feine Bronze-/Anthrazitprofile und kleine Natursteinelemente führen die Architektur edel und leicht rustikal-alpin fort. Vor dem bewaldeten Hang steht am linken Bildrand ein einzelnes größeres Tiroler Nachbarhaus.



Konzeptvisualisierung nach Bestandsvisualisierung · Villa vor bewaldetem Hang mit einem Tiroler Nachbarhaus



Konzeptvisualisierung nach Bestandsvisualisierung · Villa, Pool, Rasen und Wilder-Kaiser-Blick

Visualisierungen dienen der Präsentation; Farb- und Materialvorschläge sind unverbindlich.

Urban Alpine. Still und großzügig.

Für die Villa skizziert das Interior-Konzept eine zeitgenössische Interpretation des alpinen Wohnens: helle Putzflächen, ausgewählter Eichen-/Lärcheneinsatz, feiner Naturstein, präzise Bronzeakzente und großzügige, gerahmte Fenster mit Blick auf Stadtkern und Berge. Rustikale Elemente bleiben zurückhaltend; Eleganz, Licht und klare Räume stehen im Vordergrund.



Konzeptvisualisierung · Wohnen und Essen, Stadt- und Bergblick



Konzeptvisualisierung · Private Suite, Stadt- und Bergblick

Beide Bilder zeigen eine mögliche Gestaltung — keine dokumentierten, fertigen Innenräume und keine zugesicherte Ausstattung.

Substanz. Mit Raum für Ihre Vision.

Bauzustand & Technik

Villa, Stand Exposé 01.06.2026: ausgeräumt, Abbruch und Unterfangungen ausgeführt, Fensteröffnungen/Innenwände sowie Kelleraußenwanddämmung bearbeitet; Edellohnbau. Dacherrhöhung war laut 2025-Unterlagen baurechtlich bewilligt, damals jedoch noch nicht umgesetzt.

Aufzug und Wärmepumpe/Erddwärme mit Tiefenbohrungen sind dokumentiert. Die Ausführungsnotiz 22.07.2025 beschreibt Aufzug und vier Bohrungen als funktionsfähig, aber während des Umbaus stillgelegt. Aktuelle Stand und Kosten bis Bezugsfertigkeit bestätigen.

Vorderhaus: Geschäfts-/Bürohaus; Umbau 2025 laut Exposé abgeschlossen. Mitarbeiterwohnen erfordert eine gesonderte Prüfung der Nutzungsänderung und der einschlägigen Auflagen.

Paketpreis & Preisbasis

€ 19,5 Mio.

ANGEBOTSPREIS · GESAMTOBJEKT · AKTUELLER ZUSTAND

Laut Eigentümer ist der Paketerwerb günstiger als der separate Kauf beider Häuser.

FRÜHERE EINZELANSÄTZE · 01.06.2026

Villa	€ 16,75 Mio. + € 2,25 Mio. Fertigstellung + € 0,50 Mio. diverse Kosten = € 19,50 Mio.
Vorderhaus	€ 3,40 Mio. + € 0,10 Mio. diverse Kosten = € 3,50 Mio.

€ 23.000.000

RECHNERISCHE SUMME · ABWEICHENDE KOSTENBASIS

Die 19,5 Mio. Euro für das Gesamtpaket im aktuellen Zustand sind Eigentümerangabe. Frühere Einzelansätze summieren sich auf 23,0 Mio. Euro, enthalten aber geschätzte Villa-Fertigstellungs- und Nebenkosten — eine andere Kostenbasis. Preisumfang und Konditionen schriftlich bestätigen; die widersprüchliche Villa-Kennzahl €/m² wird nicht übernommen.

Vor Kauf prüfen: getrennte Grundstücke und Grenzen, gemeinsame Paketstruktur, Zufahrt/Wegerechte, Zugangskonzept und Genehmigung der Mitarbeiterhausnutzung. Lagezeiten Stadt/Lift: Eigentümerangaben, nicht verifiziert.

Manche Adressen kennt jeder.

Die außergewöhnlichen bleiben wenigen.

Franz Wieser

+43 (0) 664 462 13 00

fw@kitz.net

Datengrundlage: Exposés 01.06.2026, Ausführungsbeschreibung

22.07.2025, Bestandsvisualisierungen. Unverbindlich, kein Angebot oder Gewähr. Flächen, Zustand, Preise und Bewilligungen vor Kauf verifizieren.



GÄNSBACH ONE

YOUR PRIVATE WORLD · IN THE HEART OF KITZBÜHEL



PRIVATE ESTATE · KITZBÜHEL

The Privilege of Privacy.

Your Private World. In the Heart of Kitzbühel.

OBERE GÄNSBACHGASSE 1 + 1A · 6370 KITZBÜHEL · 12 OCTOBER 2026

A private refuge. In the heart of Kitzbühel.

In the heart of Kitzbühel, close to the lively centre yet a world apart. Gänsbach One is the vision of a Private Estate for people who want to unite urban life, exceptional comfort and genuine privacy.

The package brings together two clear roles: house 1A for arrival, house management and staff; villa 1 as a private retreat for living, hosting and individual completion. Pool, wellness and discreet security and service coordination belong to the vision, not to a promised specification.

For international entrepreneurs, family offices, affluent private clients and families who value discretion and personal service above public attention — seeking a way of life, not a square-metre comparison.



CONCEPT VISUALISATION · Front building on the left; the driveway continues to the villa on the right. A small parking bay behind it holds a Lamborghini Urus seen from the rear. The rear gate is removed in this concept view.

PRIVACY

Screened living

SECURITY

Controlled access

SERVICE

Staff & care

LOCATION

Central Kitzbühel

INDIVIDUALITY

Complete to your vision

1,329 m²

plot areas added arithmetically

02 / 05

minutes to town / the lift*

1 package

two properties currently held separately

Location timings are owner-provided estimates; route, mode of travel and actual journey time remain to be verified.

Two houses. One private estate.

01 / FRONT BUILDING · 1A

Arrival & service

Address: Obere Gänsbachgasse 1A · plot 373 m² · parcel .287/2 · land-register entry EZ 951.

Use	Commercial/office building;
	ground floor + basement
Areas	89.75 m ² ground + 95.78 m ²
	basement = 185.53 m ²
Garage	32.48 m ² · 2 spaces
Building volume	Gross floor area 292.00 m ² ·
	1,074.65 m ³

The 2026 brochure states that the 2025 modernisation is complete. Listed features include Josko windows and doors, natural oak, LED retail lighting, air conditioning and underfloor heating.

Staff accommodation is a proposed future use; the documented existing use is commercial/office. Conversion and conditions require review.

02 / REAR BUILDING · VILLA

The private residence

Address: Obere Gänsbachgasse 1 · plot 956 m² · parcel 424/1 · land-register entry EZ 527.

Units	3 residential units in submitted plans
Residential area	679.64 m ² : 151.38 + 133.69 + 394.57 m ²
Other areas	67.79 m ² ancillary · 747.43 m ² total area per brochure
Parking	5 spaces per allocation · 87.58 m ²
Building volume	Gross floor area 831.57 m ² · 2,846.58 m ³

The sales brochure records three above-ground floors plus a basement. The package concept places this zone behind a barrier as the private villa.

Important: The 956 m² and 373 m² areas belong to two properties currently held separately. 1,329 m² is only their arithmetic sum — not a confirmed merger or a single land-register property. Access rights and the location of any internal barrier also require legal and construction review.

Modern Alpine. Gently rustic.

The concept images follow the supplied visualisations, retaining their cubic massing, storey count, roof outlines, balconies, opening rhythm and perspective. Light mineral render, selected larch details, fine bronze-anthracite profiles and small natural-stone accents give the existing architecture a quietly luxurious, gently rustic Alpine finish. A single larger Tyrolean neighbouring house stands at the left edge in front of the wooded hillside.



Concept visualisation based on source visualisation · villa against wooded hillside with one Tyrolean neighbouring house



Concept visualisation based on source visualisation · villa, pool, lawn and Wilder Kaiser view

All imagery is for presentation purposes; material and colour suggestions are non-binding.

Urban Alpine. Quietly generous.

The villa's interior concept interprets Alpine living through pale plaster, selected oak and larch, fine natural stone, restrained bronze details, and generous framed windows looking towards the town centre and mountains. Rustic elements remain understated; elegance, daylight and clear lines take precedence over a heavy chalet style.



Concept visualisation · living and dining, town and mountain outlook



Concept visualisation · private suite, town and mountain outlook

Both images show a potential design — not documented finished interiors or a promised specification.

Substance. Room for your vision.

Construction status & systems

Villa, per 1 June 2026 brochure: cleared; demolition and underpinning completed; window openings/ interior partitions and basement-wall insulation underway; advanced shell. A roof-height increase is described as permitted in the 2025 material but not yet implemented at that time.

A lift and heat pump/geothermal system with deep boreholes are documented. The 22 July 2025 works note says the lift and four boreholes were functional but shut down during construction.

Reconfirm current operating status and remaining cost to completion.

Front building: commercial/office use; 2025 refurbishment stated as complete. Staff accommodation requires review of change-of-use and related conditions.

Package price & basis

€19.5 million

OFFER · BOTH PROPERTIES · CURRENT CONDITION

The owner positions the package as more favourable than a separate purchase of the two houses.

EARLIER INDIVIDUAL FIGURES · 1 JUNE 2026

Villa	€16.75m + €2.25m estimated completion + €0.50m other costs = €19.50m
Front house	€3.40m + €0.10m other costs = €3.50m

€23,000,000

ARITHMETIC TOTAL · DIFFERENT COST BASIS

The €19.5 million package figure for both properties in current condition is owner-provided. Earlier individual figures add to €23.0 million but include estimated villa completion and ancillary costs — a different basis. Confirm scope and terms in writing; the inconsistent villa price-per-square-metre figure is not used.

Before purchase, verify: separate plots and boundaries, package structure, access/easements, access concept and approval for staff accommodation. Town/lift timings are owner-provided and unverified.

Some addresses are known to everyone.

The exceptional ones are known to a few.

Franz Wieser

+43 (0) 664 462 13 00

fw@kitz.net

Sources: 1 June 2026 brochures, 22 July 2025 works description and supplied visualisations. Non-binding, no offer or warranty. Verify areas, status, prices and permits before purchase.

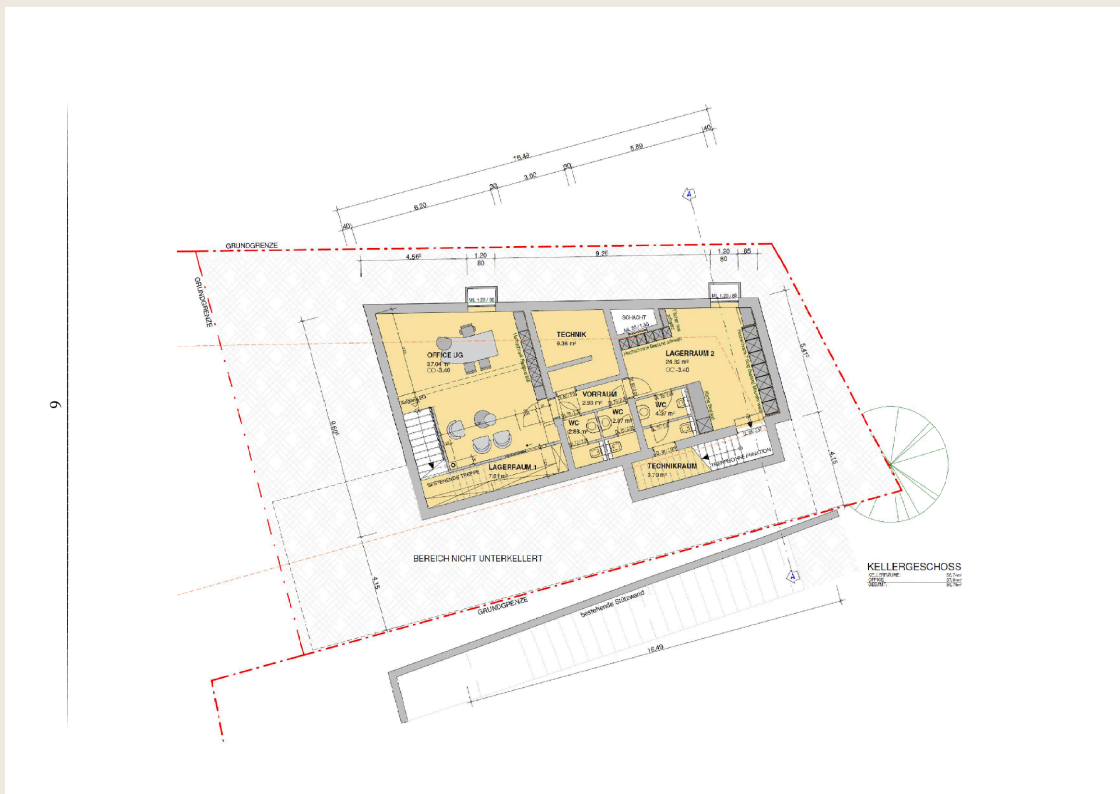
Vorderhaus 1A · Originalpläne / Source plans

Erdgeschoss / Ground floor



Originalblatt aus Exposé vom 01.06.2026, S. 5. Nur zur Lesbarkeit gedreht; nicht aktualisiert. / Original drawing from the 1 June 2026 brochure, p. 5. Rotated for readability only; not updated.

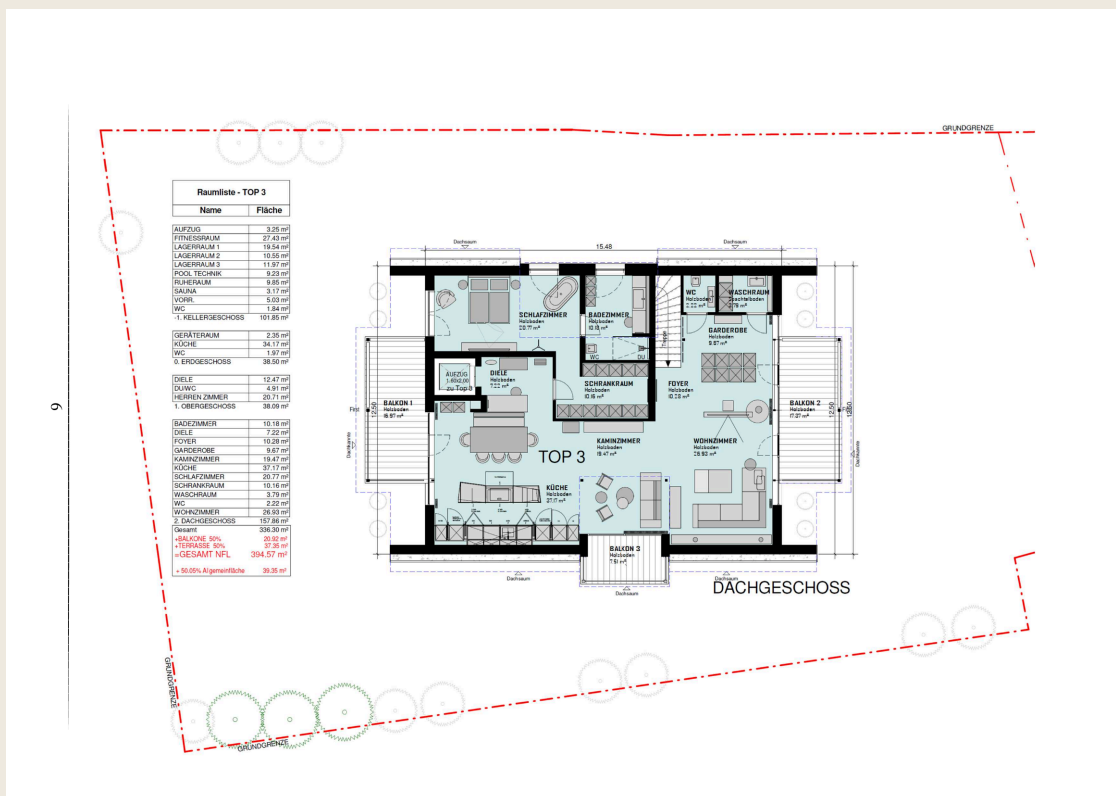
Kellergeschoss / Basement



Originalblatt aus Exposé vom 01.06.2026, S. 6. Planstand und Genehmigungslage vor Umsetzung prüfen. / Original drawing from the 1 June 2026 brochure, p. 6. Verify current plan and approval status before implementation.

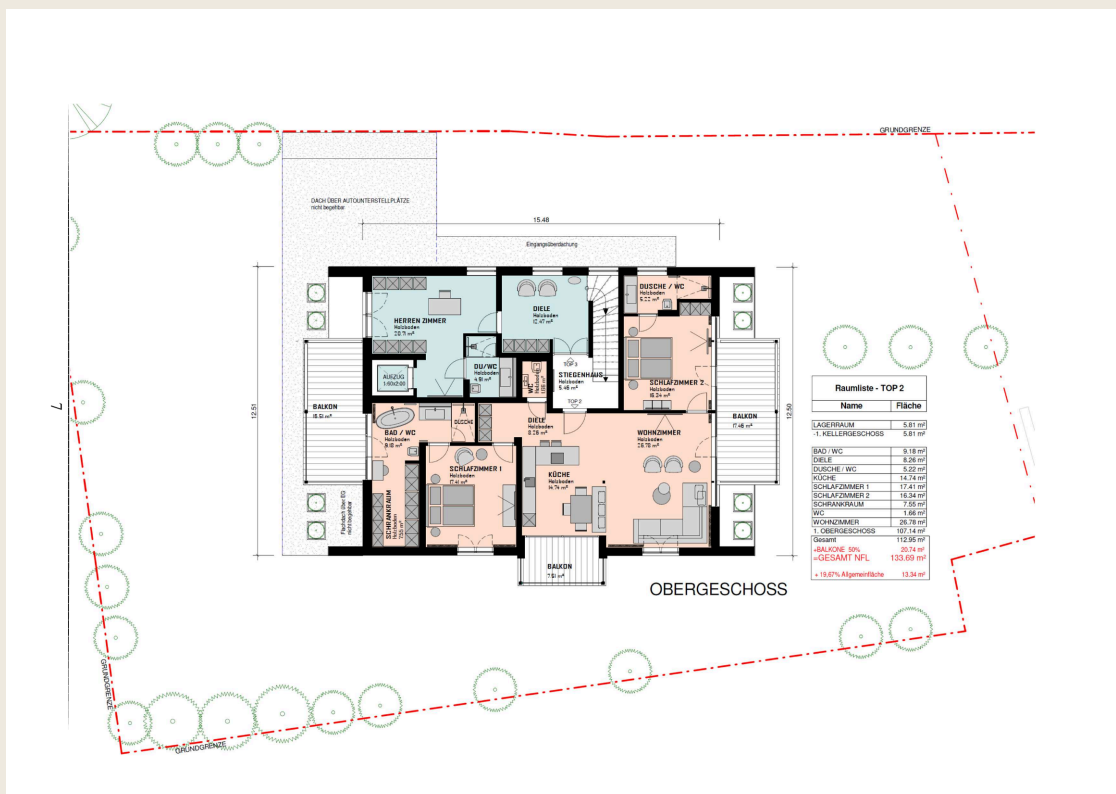
Villa · Dach- und Obergeschoss / Attic + upper floor

Dachgeschoss · TOP 3 / Attic · TOP 3



Originalblatt aus Exposé vom 01.06.2026, S. 6. Nur zur Lesbarkeit gedreht; nicht aktualisiert. / Original drawing from the 1 June 2026 brochure, p. 6. Rotated for readability only; not updated.

Obergeschoss · TOP 2 / Upper floor · TOP 2



Originalblatt aus Exposé vom 01.06.2026, S. 7. Planstand und Genehmigungslage vor Umsetzung prüfen. / Original drawing from the 1 June 2026 brochure, p. 7. Verify current plan and approval status before implementation.

ERDGESCHOSS

Raumliste - TOP 1

Name	Fläche
LAGE 1	6,29 m²
LAGE 2	6,55 m²
-1. KELLERGESCHOSS	9,24 m²
BAD / WC	9,56 m²
EINB.	9,71 m²
KÜCHE / WC	6,26 m²
KÜCHE	15,62 m²
SCHLAFZIMMER 1	17,72 m²
SCHLAFZIMMER 2	16,62 m²
SCHLAUFG.	4,91 m²
WOHNEN	26,19 m²
2. TERRASSESGESCHOSS	24,32 m²
Gesamt	133,63 m²
- TERRASSESGESCHOSS	17,72 m²
= GESAMT NUTZ	115,91 m²
= 22,28% Allgemeine Fläche	15,10 m²

Rotated for readability only; not updated.

[illegible]

GÄNSBACH ONE · KITZBÜHEL