



**IMMOBILIEN
CONSULTING**

GESELLSCHAFT M.B.H.

Kanzlei Villach

Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach

Tel. +43 4242 / 57 854

Fax. +43 4242 / 55 233

flechl@immobilien-consulting.at

Mobil: +43 660 / 57 854 00

Kanzlei Bad Kleinkirchheim

Dorfstraße 91, 9546 Bad Kleinkirchheim

Tel. +43 4242 / 57 854

Fax. +43 4242 / 55 233

flechl@immobilien-consulting.at

Mobil: +43 650 / 30 800 46

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i

Bank für Kärnten und Steiermark

BIC: BFK KAT 2K

IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

ROMANTISCH-URIGER HÜTTENCHARME IM ALMDORF SEINERZEIT

WUNDERSCHÖNES ALM-LUXUSCHALET AM FALKERT INMITTEN DER KÄRNTNER NOCKBERGE

**FALKERT / ALMDORF SEINERZEIT / BAD KLEINKIRCHHEIM
TURRACHER HÖHE / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



H-BKK-78

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen ein wunderschönes und entzückend ausgestattetes Troadkasten-Chalet im exklusiven Feriendorf „Almdorf Seinerzeit“ am schönen Wander- und Skigebiet Falkert an, das in idyllischer und absolut ruhiger sowie sonniger Panoramaaussichtslage auf etwa 1.400 Höhenmetern situiert ist.

Das gegenständliche Troadkasten-Chalet ist mit einem weiteren Almchalet verbunden (verbundene Bauweise) und somit Teil einer Gesamtliegenschaft im Gesamtgrundstücksmaß von etwa 270 m². Beabsichtigt wird die Trennung der beiden Einheiten mit der Rechtsformbegründung von „Wohnungseigentum“ (auf Kosten des Verkäufers). Die beiden Häuser sind im Kellergeschoss durch eine Türe miteinander verbunden und wird diese Öffnung auf Kosten der Verkäuferin im Zuge des Verkaufs geschlossen.

Das Almdorf Seinerzeit bietet darüber hinaus weitere zahlreiche Zusatz-Serviceleistungen, wie Frühstücksservice zur Hütte vom dorfeigenen Butler, Restaurants mit Sterne-Qualität, Wellness- und Beautyanwendungen etc.

2

LAGE

Almdorf Seinerzeit – Falkert

zwischen Bad Kleinkirchheim und der Turracher Höhe
Das Almdorf Seinerzeit liegt auf 1400 Meter Seehöhe auf zwei sonnigen Panoramaplateaus, eingebettet in den UNESCO Biosphärenpark Nockberge und besteht aus 2 Dörfern mit insgesamt 51 Chalets. Der Biosphärenpark Nockberge umfasst sowohl Natur- wie auch Kulturlandschaften. Hier leben die Menschen im Einklang mit der Natur. Bei einer Wanderung durch den Park dürfen sich Besucher unter anderem auf Begegnungen mit niedlichen Murmeltieren, scheuen Rehen oder mit dem majestätischen Auerhahn freuen. Außerdem gibt es ein breit gefächertes Freizeitangebot, das von geführten Ranger-Touren bis hin zu magischen Kärtner Alm-Momenten reicht.

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Falkert etwa 5 Autominuten

In einer schneesicheren Höhe zwischen 1.700 und 2.300 m gelegen, ist der Falkert ein Geheimtipp für Familien-Ski- und Wanderurlaube.

Der Falkertsee ist ein See in den Gurktaler Alpen in Kärnten, nördlich von Patergassen und ist ein oberflächenwarmer Hochgebirgssee und liegt auf etwa 1.872 m Seehöhe.

Außerhalb der Wintersaison gibt es eine Vielzahl an Freizeit- und Sportaktivitäten. Sanfte Almen und herausragende Gipfel bis zu 2.441 m Seehöhe, flache, herrliche Wanderwege entlang der Bergrücken, idyllische Bergseen, ein atemberaubendes Panorama, ... ein wahres Paradies für Wanderer und Bergsteiger.

Paradies für Familien ist "Heidi's Bergwelt" am Falkert mit einem figurenreichen Kindererlebnispark, in dem die Kleinen spielerisch alles über das Leben in den Bergen erfahren. Geboten werden ein Erlebnispfad durch den wildromantischen Zirbenwald, ein Murmeltier-Areal, eine Riesen-Rutsche und ein Fischteich.

Turracher Höhe etwa 20 Autominuten

Die Turracher Höhe, das Wander- und Skiparadies, liegt in den Nockbergen auf einem Hochplateau zwischen Kärnten und der Steiermark.

Egal ob Sommer oder Winter, die Turracher Höhe bietet unzählige Freizeit- und Sportaktivitäten. Auf 1.763 m Seehöhe gibt es im Winter 42 km bestens präparierte Pisten, 14 Seilbahnen und Skilifte, 12 km lange Langlaufloipe um den Turracher See, Snowpark, Nachtskillauf, Nachrodeln, Eislaufen, Langlaufen.

Bad Kleinkirchheim etwa 10 Autominuten

Skifahren, Snowboarden, Langlaufen, Rodeln, Winterwandern, Pferdekutschenfahrt, Schneeschuhtour oder Schlittschuhlaufen im Winter ... Wandern, Biken, Schwimmen, Golfen am schönen 18-Loch-Golfplatz uvm. im Sommer ...

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die Thermalbäder St. Kathrein und das Römerbad wurden erst kürzlich modernisiert und bieten fast das ganze Jahr über Wellness- und Badespaß für Jung und Alt.

Der Millstätter See, der Ossiacher See sowie der Faaker See sind ebenfalls in 30-45 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Klagenfurt ist ca. 50 Kilometer entfernt.

WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 40 m ²
GARTEN/GRÜNFLÄCHE	ca. 30 m ²
LOGGIA	1 + 1 Veranda beim Eingangsbereich
ZIMMER	2
RAUMAUFTEILUNG	EG: Wohnküche und Kachelofenherd und Essbereich; OG: Schlafzimmer mit Loggia UG: Badezimmer, separates WC
AUSSTATTUNG	komplett ausgestattet (inkl. Geschirr, Töpfe, Besteck etc.) ausziehbarer Fernseher im Deckenbereich
PKW	vertraglich festgelegte Nutzung eines zugewiesenen Tiefgaragenparkplatzes im Gastro- und Wellnesskomplex des Feriendorf Seinerzeit
ENERGIEAUSWEIS	in Arbeit
VERFÜGBARKEIT	nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 390.000,00 inkl. gesamter Innenausstattung

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif



Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.