



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

# SCHÖNE, MÖBLIERTE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT AUSSICHTSBALKON IN RUHIGER, SONNIGER LAGE, NAHE DER SKIPISTEN- SOWIE THERME (HAUS 19, WOHNANLAGE NR. 2, TOP 19/6, WE 15)

\*\*\*

**BAD KLEINKIRCHHEIM / BACH / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



ETW-BKK-TOP 19/6

## BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine schöne, vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung in einer ausgesprochen schönen, kleinen Alpenresidenz an, die sich aus 2 ½ Geschossen mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen sowie einem Garagengeschoss zusammensetzt und in ruhiger und sonniger Hochplateau-Grünlage situiert ist.

### 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.

Es wurde bei der Errichtung der Anlage Bedacht auf die Verwendung qualitativ hochwertiger Baumaterialien genommen und wurden die Außenanlagen liebevoll mit Sträuchern und Bäumen gestaltet.

Die großen Abstandsflächen zu den Nachbarhäusern und die ruhige Sackgassenlage zeichnen diese Liegenschaft aus.

Die gegenständliche Dreizimmerwohnung mit Balkon befindet sich vom Haupteingang aus im 2. Obergeschoss, von der Garage aus im 3. Obergeschoss und ist Richtung Südosten ausgerichtet.

## LAGE

### Bad Kleinkirchheim – Zentrum

Die Lage ist idyllisch, sonnig, verkehrsberuhigt und ruhig aufgrund der Sackgasse!

Die Skilifte bzw. Bergbahnen sowie die Therme können fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden.

Entfernungen von der Wohnanlage bis...

Therme St. Kathrein	–	ca. 500 Meter
Skilift Sonnwiesenbahn	–	ca. 150 Meter
Skilift Maibrunnbahn	–	ca. 450 Meter
Tourismusbüro	–	ca. 500 Meter

Bad Kleinkirchheim ist über die nationalen Grenzen hinaus bekannt und ein beliebter Wander-, Ski-, Golf- und Kurort. Bad Kleinkirchheim liegt in den Nockbergen und bietet das ganze Jahr über ein touristisch interessantes Programm.

Bad Kleinkirchheim verfügt über alle für den Alltag wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, wie Restaurants, Supermärkte, Ärzte, eine Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel.

Das Römerbad und die St. Kathrein Therme, die gleichzeitig Familienbad, Kurtherme und Gesundheitswelt in einem sind, wurden erst kürzlich modernisiert und bieten Wellness auf hohem Niveau.

Der Weltcuport mit über 103 Pistenkilometern trumpft mit vielen Sonnenstunden und charmanter Atmosphäre.

Ob Pferdekutschenfahrt, Eislaufen, Skifahren, Snowboarden, Langlaufen, Rodeln, Winterwandern, Schneeschuhwandern oder Schlittschuhlaufen, der Winter in Bad Kleinkirchheim und den Nockbergen ist so facettenreich, wie die Wünsche und Ansprüche der Gäste selbst.

---

#### 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

Zum Aufwärmen am Kamin laden im Anschluss zahlreiche urige Hütten rund um Bad Kleinkirchheim ein.

Im Sommer kommen auch Golfer auf dem 18-Loch-Platz mit Clubhaus und gutem Restaurant, welcher in einer einzigartigen Landschaft eingebettet ist, ganz auf Ihre Kosten. Aufgrund des milden Klimas, der Höhenlage sowie dem schattenspendenden Baumbestand erfreut sich dieser Platz auch im Hochsommer größter Beliebtheit.

Der Millstätter See ist in etwa 15 Autominuten erreichbar, der Brennsee in ca. 15 Autominuten, den Ossiacher See erreicht man in etwa 40 Autominuten und den Wörthersee in ca. 50 Autominuten.

<b>LIFT</b>	keiner
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	ca. 67,07 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	3
<b>BALKONE</b>	1
<b>PKW</b>	1 Garagenstellplatz WE20
<b>VERFÜGBAR</b>	ab sofort
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	HWB 71,6 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE 1,02
<b>KAUFPREIS</b>	€ 291.000,00 zzgl. 1 Garagenstellplatz € 12.000,00

**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.