



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

IHR LUXUSREFUGIUM DER SUPERLATIVE IN POSTKARTENTAUGLICHER SONNENHOCHPLATEAULAGE

EXKLUSIVES LUXUS-CHALET MIT PRIVATBADETEICH UND WELLNESSCHALET IN SPEKTAKULÄRER PANORAMALAGE IN SKIPISTEN SOWIE THERMENNÄHE IN KLEINKIRCHHEIM

BAD KLEINKIRCHHEIM / BACH / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



H-BKK-25

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

Dieses wunderbare Luxus-Chalet im Kleinkirchheimer Land inmitten der Kärntner Nockberge wurde 2006 in qualitativ hochwertiger Traditionshandwerkskunst mit viel Liebe zum Detail in ausgesprochen ruhiger und fantastischer Sonnen-Hochplateau-Panoramalage (fast Alleinlage) errichtet. Die Skipiste und der Skilift liegen in unmittelbarer Nähe.

Die gediegene Ausstattung dieser Chalet-Landhausvilla lässt keine Wünsche offen und ist eine harmonische Symbiose aus elegant-traditionellem sowie behaglich-komfortablem Wohnstil.

Die Liegenschaft ist in eine wunderschöne parkähnliche Gartenanlage eingebettet, die über einen schönen Naturbadeteich mit Stegeinbauten und Liegeflächen und über ein eigenes Bade- sowie Wellnesschalet in Rundholzblockbauweise mit Sauna, Dampfbad, Ruhebereich, Sonnenterrasse besteht.

Zur Liegenschaft dazugehörig ist ein wunderschöner Baugrund, der sich am angrenzenden Sonnenhochplateau erstreckt und ein Ausmaß von etwa 3.614 m² mit der Widmung "Bauland-Grünland" aufweist.

LAGE

Bad Kleinkirchheim – Bach

Die absolute Adlerhorst- und Fast-Alleinlage mit herrlichem Panorama über Bad Kleinkirchheim ist sonnig, idyllisch und aufgrund der Sackgassenlage absolut verkehrsberuhigt!

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

Entfernungen von der Liegenschaft zu den infrastrukturellen Einrichtungen:

Therme St. Kathrein	–	ca. 500 Meter
Skilift Sonnwiesenbahn	–	ca. 200 Meter
Skilift Maibrunnbahn	–	ca. 450 Meter
Tourismusbüro	–	ca. 500 Meter

Bach ist aufgrund der zentralen Lage einer der beliebtesten Ortsteile Kleinkirchheims, da man fußläufig alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen (Nahversorger, Bank, Geschäfte, Gasthöfe, Bars, Skischule, etc.) schnell erreichen kann.

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

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

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

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.

Die Wandergebiete Turrach und Falkert sind in jeweils ca. 20 Autominuten zu erreichen. Der Millstätter See ist in etwa 15 Autominuten erreichbar, der Brennsee in etwa 15 Autominuten.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GESAMT	ca. 7.974 m ²
NUTZFLÄCHE GESAMT	465,32 m ² (347,75 m ² zzgl. 117,57 m ² Nebenräume)
TERRASSEN/BALKONE	2 Terrassen im Erdgeschoss/Obergeschoss 1 Balkon südlich ausgerichtet, 1 Balkon östlich ausgerichtet, 1 Balkon westlich ausgerichtet im Obergeschoss/Dachgeschoss
SCHLAFZIMMER	4
BADEZIMMER	4
BADETEICH UND AUßENANLAGEN	<ul style="list-style-type: none"> - parkähnlicher Gartenanlage - wunderschöner Naturbadeteich mit Holzliege- und Stegeinbauten - Holzgartenhütte - großer Gemüsegarten
HEIZUNG	<ul style="list-style-type: none"> - zentrale Heizanlage mit Flüssiggas (der Anschluss an die Biofernwärme liegt in der Nähe) - großer Kaminkachelofen im Wohnsalon - Zusatzherde in den Küchen

3

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

PKW	- 2 große Doppelgaragen mit elektrischem Sektionaltor - es sind ausreichend Frestellparkplätze auf Eigengrund vorhanden
ZUSTAND	sehr exklusiv und hochwertig
VERFÜGBAR	nach Absprache
ENERGIEAUSWEIS	in Arbeit
KAUFPREIS	€ 3,4 Mio

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



5



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.