



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 BAD 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.

Wohnen wie im Adlerhorst mit vielen großen Terrassen- und Balkonflächen, von welchen sich dem Betrachter ein traumhaftes Panorama eröffnet. Von fast jedem Winkel des Hauses hat man einen idyllischen Grünblick.

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 verfügt.

Zur Liegenschaft gehört ein wunderschöner Baugrund, der sich am angrenzenden Sonnenhochplateau erstreckt und ein Ausmaß von etwa 3.614 m<sup>2</sup> mit der Widmung "Bauland-Grünland" aufweist.

2

## LAGE

### Bad Kleinkirchheim – Bach

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

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.), aber auch die Skilifte, die Bergbahnen und die Thermen schnell erreichen kann.

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

Der Weltcuport mit der berühmten Franz-Klammer-Abfahrt und über 103 Pistenkilometern punktet mit vielen Sonnenstunden und charmanter Atmosphäre.

---

### 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

Bad Kleinkirchheim und seine wunderschöne Umgebung bietet nicht nur im Winter eine Fülle von Sport- und Freizeitangeboten, auch im Sommer gibt es viele Möglichkeiten zum Spaziergehen, Wandern oder um Ausflüge in die wunderschöne umliegende Nockberge-Gegend zu machen.

Im Römerbad und in der St. Kathrein Therme, die gleichzeitig Familienbad, Kurtherme und Gesundheitswelt in einem sind, können Sie Wellness auf hohem Niveau genießen.

Im Sommer kommen auch Golfer auf dem 18 Loch-Platz, der in einer einzigartigen Landschaft eingebettet ist, auf ihre Kosten. Im Clubhaus mit einem guten Restaurant können Sie den Tag ausklingen lassen.

Die Wandergebiete Turrach und Falkert sind in jeweils ca. 20 Autominuten zu erreichen

Der Millstätter See ist in etwa 20 Autominuten erreichbar, der Brennsee in ca. 20 Autominuten, den Ossiacher See erreicht man in etwa 40 Autominuten und den Wörthersee in ca. 50 Autominuten.

3

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:</b>       | gesamt ca. 7.974 m <sup>2</sup>  |
| <b>NUTZFLÄCHE</b>               | gesamt 465,32 m <sup>2</sup>   |
| <b>SCHLAFZIMMER</b>             | 4  |
| <b>BADEZIMMER</b>               | 4  |
| <b>RUNDHOLZBLOCKHAUS-CHALET</b> | 26,23 m <sup>2</sup> bestehend aus Sauna-, Dampfbad-, Ruheraum-, Duschbereich und WC sowie einer überdachten Veranda mit 9,78 m <sup>2</sup> mit Blick auf den Privatbadeteich |
| <b>PKW</b>                      | 2 große Doppelgaragen mit elektrischem Sektionaltor, es sind ausreichend Frestellparkplätze auf Eigengrund vorhanden   |
| <b>VERFÜGBAR</b>                | nach Absprache   |
| <b>ENERGIEAUSWEIS</b>           | in Arbeit  |
| <b>KAUFPREIS</b>                | € 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



**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.