



**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 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

TOP GELEGENHEIT - INVESTIEREN SIE JETZT!

VERMIETETE, RENOVIERTE, MODERN AUSGESTATTETE 2-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT GARTENNUTZUNG IN KLEINER WOHNANLAGE (TOP 3/ DG)

* * *

BAD BLEIBERG / VILLACH LAND / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



ETW-VL-23-Top 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

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.

BESCHREIBUNG In einem Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten, liegt diese renovierte und gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung und bietet auf etwa 49 m² eine optimale Raumaufteilung mit einer Raumhöhe von 2,23 m – 2,32 m.

Der Wohnung ist ein kleiner Abstellraum im Treppenhaus im Dachgeschoss und ein Kellerraum im Kellergeschoss zugeordnet. Eine Garage kann bei Bedarf und Verfügbarkeit zusätzlich erworben werden.

Zur Allgemeinnutzung steht den Wohnungseigentümern eine Waschküche, die auch zum Abstellen von Fahrrädern dient, ein weiterer Kellerraum und ein Gartenbereich im Süden zur Verfügung.

NB: Die gegenständliche Wohnung ist auf unbestimmte Zeit vermietet!

LAGE Villach Land - Bad Bleiberg

Die Wohnanlage ist in einer ruhigen, kleinen Anrainer-Sackgasse auf der „Sonnseiten“ von Bad Bleiberg, unweit der Therme, situiert.

Die Marktgemeinde Bad Bleiberg ist ein beliebtes Thermenkurgebiet mit Bergbautradition am Fuße des Dobratsch und befindet sich auf etwa 920 m Seehöhe.

Der Kobesnock ist die höchste Erhebung des Bleiberger Erzberges. Grund genug um ihn neben dem Dobratsch als den kleinen Bad Bleiberger Hausberg zu bezeichnen. Die Schönheit der Landschaft kann man hier in vollen Zügen genießen. Entspannen kann man sich bei Spaziergängen, idyllischen Wanderungen oder Radausflügen durch die schöne Landschaft. Hier finden Sie mitten in der idyllischen Natur die gebührende Ruhe zur Entschleunigung aus dem Alltag.

In der Nähe der Wohnanlage befinden sich die Gemeinde und das Tourismusbüro sowie diverse, für den Alltag erforderliche infrastrukturelle Einrichtungen (ein Kindergarten, eine Volksschule, eine Apotheke, diverse Ärzte, eine Bank, Bushaltestellen, etc.) und diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Spar und Billa.

Das Kurzentrum Bad Bleiberg hat sich auf Spezialtherapien in zwei Heilklimastollen, die Linderung bei chronischen Atemwegserkrankungen, Allergien und Stressbelastung spezialisiert und liegt inmitten einer traumhaften Bergkulisse zwischen dem Naturpark Dobratsch und dem Erzberg. Ein Teil der ehemaligen Stollen wird heute als Schaubergwerk genutzt. Hier befindet sich die mystische Wunderwelt „Terra Mystica“ mit ihrer 68 Meter langen Bergmannsrutsche, die die längste Europas ist. Im Ortszentrum finden Sie das Kristallbad, das vom heilsamen Bleiberger Thermalwasser gespeist wird.

Das beliebte Skigebiet Nassfeld ist in ca. 35 Autominuten erreichbar und bietet 110 traumhafte Pistenkilometer für die Wintersportbegeisterten.

WOHNNUTZFLÄCHE 49,64 m²

ZIMMER 2

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

RAUMAUFTeilUNG	Vorraum, Badezimmer (Dusche, WC, HWB), Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer;
PKW	1 Garage kann zusätzlich erworben werden
ANMERKUNG VERMIETUNG	Es besteht ein unbefristetes Bestandsverhältnis, (Mietbeginn 01.11.2021) das auf den Rechtsnachfolger übergeht.
RENDITE	5,25%
ENERGIEAUSWEIS	HWB-Wert 296,5 kWh/m ² a, fGEE 3,45
KAUFPREIS	€ 96.000,00

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

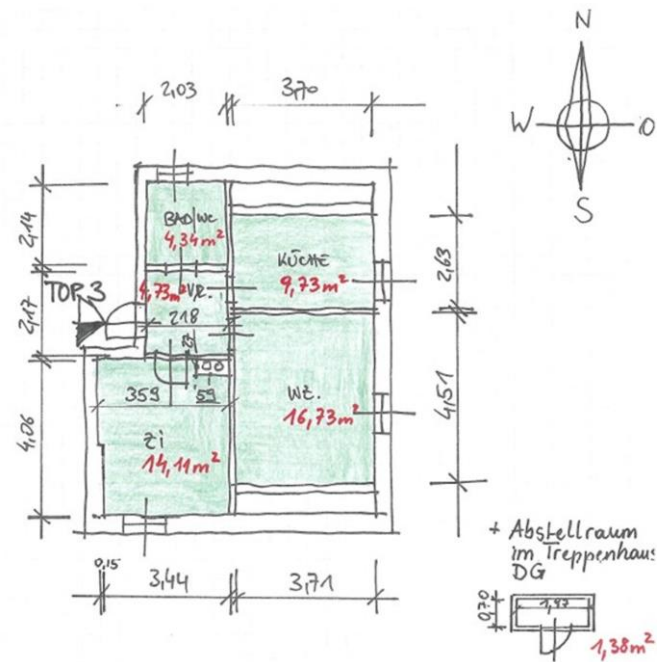
Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen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



4

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 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.