



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

EXKLUSIVE, SCHÖNE 5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IN TRAURLAGE MIT GROßER LOGGIA, UNMITTELBAR AN DER THERME ST. KATHREIN UND NAHE DER SKIPISTEN

BAD KLEINKIRCHHEIM / BACH / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



ETW-BKK-58

BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine große, im modernen Landhausstil sehr geschmackvoll ausgestattete Eigentumswohnung an, die über 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 3 Toiletten, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit großer Wohnküche und einer großen Aussichtsloggia in sonniger Südausrichtung verfügt.

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

Diese großzügige 5-Zimmerwohnung setzt sich aus zwei Wohneinheiten zusammen, die durch eine Wandöffnung mit großer doppelflügeliger Glas-Schiebetüre miteinander verbunden wurden. Man kann auch recht unkompliziert diese beiden Einheiten wieder voneinander trennen. Die große Aussichtsloggia erstreckt sich fast über die gesamte Südseite des Gebäudes und bietet viel Platz und eine tolle Sicht auf die Therme, die Pisten sowie die umliegende Landschaft.

Zur gegenständlichen Wohnung gehören 3 KFZ-Frestellplätze sowie 2 Kellerabteile. Vor der Wohnung befindet sich ein großer Garderobenwandschrank am Stiegenhauspodest.

LAGE

Bad Kleinkirchheim - Bach

Diese relativ kleine Wohnanlage befindet sich direkt im Ortskern von Bad Kleinkirchheim und grenzt regelrecht an die Therme St. Kathrein an. In unmittelbarer Gegend liegen die Skipisten und die Maibrunnbahn.

Die Lage ist verkehrsberuhigt, relativ ruhig und schön.

In wenigen Gehminuten erreicht man die Therme „Römerbad“ sowie die Kaiserburgbahn mit Anschluss an das gesamte Schigebiet.

Die Tourismusortschaft Bad Kleinkirchheim liegt in den Nockbergen auf 1.100 Metern Seehöhe und ist ein beliebter Wander-, Ski-, Golf- und Luftkurort. Bad Kleinkirchheim gliedert sich in drei Katastralgemeinden Kleinkirchheim, Sankt Oswald und Zirkitzen, die neun Ortschaften (Aigen, Bach, Kleinkirchheim, Obertschern, Untertschern, St. Oswald, Staudach, Rottenstein und Zirkitzen) umfassen. Der höchste Punkt der Gemeinde ist der Gipfel des Kolmnocks (2331m).

Nördlich der Ortschaften Kleinkirchheim und St. Oswald gehört ein Teil des Gemeindegebiets zum Biospährenpark Salzburger Lungau und Kärntner Nockberge. Die einzige Verkehrsanbindung nach Bad Kleinkirchheim führt durch die Nachbargemeinden Radenthein im Westen und Reichenau im Osten. Bad Kleinkirchheim grenzt an Krems im Nordwesten und Feld am See im Südwesten.

Das sonnenverwöhnte Skigebiet der Nockberge verfügt über 24 Seilbahn- und Liftanlagen, 103 Pistenkilometer, 34 breite Skipisten und Abfahrten und 1 Kaiserburg Bob. Das Römerbad und die St. Kathrein Therme bieten Wellness und Erholung auf hohem Niveau

Die wunderschönen Wander- und Skigebiete, Turrach, Falkert, Sirnitz, Hochrindl, sind in jeweils ca. 20 Autominuten zu erreichen.

Der malerische Millstätter See liegt zwischen den bewaldeten Nockbergen, etwa 20 Autominuten von Bad Kleinkirchheim entfernt. Er ist der zweitgrößte und sogar der tiefste und wasserreichste See Kärntens und erreicht bis zu 26 Grad. Die größten Orte am Millstätter See sind Seeboden, Millstatt und Döbriach.

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

WOHNNUTZFLÄCHE	Ca. 115,43 m ²
ZIMMER	5
BÄDER	2
RAUMAUFTeilUNG	<p>Im Letztstock befindet sich lediglich die gegenständliche Wohnung, die aus zwei Wohneinheiten mit jeweils eigener Wohnungseingangstüre besteht.</p> <p>Zwischen den beiden Wohnungseingängen gibt es am Stiegenhauspodest einen großen, praktischen Garderobenschrank.</p> <p>Hauptwohnungseingang (links)... Eingangsdiele, WC (HWB und Boiler) mit Schiebetüre, Schlafzimmer mit Schiebetüre, Vorraum mit Garderobenschrank, Abstellkammer, zwei Schlafzimmer (eines davon mit Ausgang auf die Loggia), Badezimmer (Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche, Handtuchrockner, Bidet und WC), große Wohnküche mit Holzdeckbank (mit Stauraum) und großem Holztisch, schöne Einbauküche samt E-Geräten und Ausgang auf die Loggia; durch die große, zweiflügelige Holz-Glasschiebetüre gelangt man in das schöne, große Wohnzimmer mit Fernsehsitzecke und Ausgang auf die große Loggia mit Dachkammer;</p> <p>im Wohnzimmer gibt es einen Essbereich, hier befindet sich auch die zweite Wohnungseingangstüre sowie die kleine Schrankküche; vom Wohn-Essbereich gelangt man in das Hauptschlafzimmer und weiter in das Badezimmer En-Suite;</p>
PKW	3 KFZ-Freistellplätze
VERFÜGBARKEIT	Nach Absprache, relativ rasch
ENERGIEAUSWEIS	In Arbeit
KAUFPREIS	€ 495.000,00

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.



4



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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.