



**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

# BELLISSIMO APPARTAMENTO QUADRILOCALE CON MANSARDA E BALCONE IN POSIZIONE TRANQUILLA SKI-IN & SKI-OUT

\*\*\*

**BAD KLEINKIRCHHEIM / BACH / CARINZIA / AUSTRIA**



ETW-BKK-553

## DESCRIZIONE

Vi offriamo un appartamento di quattro locali particolarmente bello e spazioso con un ampio balcone coperto, in posizione molto tranquilla a Bach, praticamente nel centro di Bad Kleinkirchheim, vicino alla pista di discesa denominata "Franz Klammer", prossimo anche all'impianto di risalita Maibrunn e alle terme di St. Kathrein.

**Il compratore dovrà sostenere i seguenti costi nel caso di acquisto dal prezzo di acquisto:**  
imposta catastale, imposta ipotecaria, imposta di registro, 3 % più 20% IVA provvigione immobiliare per I.C.,  
spese per la stipula del contratto con deposito fiduciario

I dati indicati nella descrizione dei singoli immobili ci sono stati forniti dai proprietari, dai venditori o dai committenti e sono stati inseriti accuratamente, comunque non garantiamo ed essere responsabili degli stessi! L'offerta è libera e senza impegno e può essere soggetta a modifiche.

Gli ambienti luminosi offrono una splendida vista sul quartiere circostante.

## **POSIZIONE**

### **Bad Kleinkirchheim – Bach**

Il piccolo complesso di appartamenti si trova in posizione molto tranquilla e idilliaca, non solo vicino alla pista Maibrunn ma anche al centro di Bad Kleinkirchheim. Da qui è possibile raggiungere facilmente a piedi le piste da sci, le terme e tutte le infrastrutture importanti.

La famosa località turistica di Bad Kleinkirchheim si trova sui monti Nockberge, a 1.100 metri sul livello del mare, rappresenta un apprezzato territorio per escursioni, sci, golf e benessere.

Il comune di Bad Kleinkirchheim è diviso in tre zone catastali: Kleinkirchheim, Sankt Oswald e Zirkitzen, che comprendono nove villaggi (Aigen, Bach, Kleinkirchheim, Obertschern, Untertschern, St. Oswald, Staudach, Rottenstein e Zirkitzen).

Il punto più alto del comprensorio è la cima del Kolmnock (2331 m). Parte del comune appartiene alla riserva della biosfera del salisburghese Lungau e della Carinzia Nockberge.

Il soleggiato comprensorio sciistico di Nockberge dispone di 24 funivie ed impianti di risalita, 103 chilometri di piste.

Le terme Römerbad e St. Kathrein offrono benessere ad alto livello.

2

In estate, anche gli amanti del golf possono impegnarsi sul campo da 18 buche immerso in un paesaggio unico e con una clubhouse dotata di un buon ristorante.

Le splendide aree escursionistiche e sciistiche del Turrach, Falkert, Sirnitz e Hochrindl sono raggiungibili in circa 20 minuti di auto.

A circa 20 minuti di auto da Bad Kleinkirchheim si può trovare il pittoresco Millstätter See adagiato tra le montagne boschive del Nockberge. È il secondo lago più grande e anche il più profondo della Carinzia, ricco di un'acqua che raggiunge anche i 26 gradi.

## **SUPERFICIE UTILE**

Circa 58 mq più mansarda circa 38 mq

## **VANI**

4

## **BAGNI**

2

## **DISTRIBUZIONE DEI VANI**

Ingresso, zona giorno/pranzo open space con accesso al balcone, 2 camere da letto, bagno (doccia, wc, bidet e lavandino), un ulteriore bagno (wc, lavandino, bidet, attacco lavatrice).

Ampia scala aperta nel soggiorno/cucina per accedere alla mansarda con zona giorno a ballatoio e finestra panoramica, nonché un'ampia camera da letto/studio.

---

**Il compratore dovrà sostenere i seguenti costi nel caso di acquisto dal prezzo di acquisto:**  
 imposta catastale, imposta ipotecaria, imposta di registro, 3 % più 20% IVA provvigione immobiliare per I.C.,  
 spese per la stipula del contratto con deposito fiduciario

<b>PARCHEGGIO</b>	1 garage e 1 posto auto esterno
<b>DISPONIBILITÀ</b>	Immediata
<b>CERTIFICATO ENERGETICO</b>	HWB 117,0 kWh/m <sup>2</sup> , fGEE 1,18
<b>PREZZO DI ACQUISTO</b>	€ 390.000,00



3



**Il compratore dovrà sostenere i seguenti costi nel caso di acquisto dal prezzo di acquisto:**  
imposta catastale, imposta ipotecaria, imposta di registro, 3 % più 20% IVA provvigione immobiliare per I.C,  
spese per la stipula del contratto con deposito fiduciario

I dati indicati nella descrizione dei singoli immobili ci sono stati forniti dai proprietari, dai venditori o dai committenti e sono stati inseriti accuratamente, comunque non garantiamo ed essere responsabili degli stessi! L'offerta è libera e senza impegno e può essere soggetta a modifiche.



**Il compratore dovrà sostenere i seguenti costi nel caso di acquisto dal prezzo di acquisto:**  
imposta catastale, imposta ipotecaria, imposta di registro, 3 % più 20% IVA provvigione immobiliare per I.C.,  
spese per la stipula del contratto con deposito fiduciario

I dati indicati nella descrizione dei singoli immobili ci sono stati forniti dai proprietari, dai venditori o dai committenti e sono stati inseriti accuratamente, comunque non garantiamo ed essere responsabili degli stessi! L'offerta è libera e senza impegno e può essere soggetta a modifiche.