



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

# ENTZÜCKENDE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IN RUHIGER LAGE UND THERMENNÄHE MIT BLICK AUF DIE MAIBRUNN-ABFAHRT

\*\*\*

**BAD KLEINKIRCHHEIM / BACH / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



ETW-BKK-977

**BESCHREIBUNG**

Hierbei handelt es sich um eine lichtdurchflutete, voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit einem sonnigen Balkon und einem atemberaubenden Blick auf die "Maibrunn-Abfahrt".

**LAGE**

**Bad Kleinkirchheim – Bach**

Die Wohnung befindet sich in einer sonnigen und ruhigen Lage, da sie am Ende einer Sackgasse liegt. In nur wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie die Skilifte, Bergbahnen und die Therme St. Kathrein.

**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.

Hier sind die Entfernungen von der Wohnung zu einigen wichtigen Orten:

- Therme St. Kathrein: ca. 70 Meter
- Skilift Maibrunnbahn: ca. 450 Meter
- Tourismusbüro: ca. 50 Meter

Bad Kleinkirchheim ist ein bekannter Urlaubsort für Wanderungen, Ski, Golf und Wellness. Er liegt in den Nockbergen und bietet das ganze Jahr über ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm.

In Bad Kleinkirchheim finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, wie Restaurants, Supermärkte, Ärzte, eine Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel.

Die Römerbad-Therme und die St. Kathrein Therme wurden kürzlich modernisiert und bieten Wellness auf hohem Niveau.

Der Weltcuport mit über 103 Pistenkilometern bietet viel Sonnenschein und eine charmante Atmosphäre.

Im Winter gibt es zahlreiche Aktivitäten wie Pferdekutschenfahrten, Eislaufen, Skifahren, Snowboarden, Langlaufen, Rodeln und Winterwandern. Nach einem Tag im Schnee können Sie in den gemütlichen Hütten rund um Bad Kleinkirchheim am Kamin entspannen.

Im Sommer können Sie auf dem 18-Loch-Golfplatz mit Clubhaus und Restaurant spielen, der in eine einzigartige Landschaft eingebettet ist. Aufgrund des milden Klimas und der Höhenlage ist der Golfplatz auch im Hochsommer sehr beliebt.

Der Millstätter See ist etwa 15 Autominuten entfernt, der Brennsee und der Ossiacher See erreichen Sie in etwa 15 Autominuten und den Wörthersee in ca. 50 Autominuten.

<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	Ca. 48 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	2
<b>RAUMAUFTeilUNG</b>	Vorraum, Wohn-Essbereich mit Ausgang auf den Balkon, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer (Dusche, WC, HWB, Handtuchrockner), WC (HWB und Waschmaschinenanschluss)
<b>PKW</b>	Allgemeiner Frestellplatz vor der Wohnanlage
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	Nach Vereinbarung
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	HWB-Wert 110 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE 1,70
<b>KAUFPREIS</b>	€ 235.000,00

**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.





**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.





**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.