



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

... SKILIFTNÄHE ...

# INTERESSANTE LIEGENSCHAFT MIT 5 WOHN EINHEITEN, GARAGE UND SONDERWIDMUNG FREIZEITWOHNSITZ!

\*\*\*

**BAD KLEINKIRCHHEIM / STAUDACH / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



H-BKK-43

## BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen ein geräumiges, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Garage an, das auf einem etwa 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück situiert ist und sich aus 5 Wohneinheiten zusammensetzt, die um die 230 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche aufweisen.

Die Liegenschaft verfügt über eine Sonderwidmung für Freizeitwohnsitz.

**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.

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes liegt in den Siebzigerjahren, der Umbau und die Herstellung der 4 Wohneinheiten im Jahr 2020. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden touristisch vermietet.

Die Souterrainwohnung mit separatem Eingang wurde nicht saniert und weist den Stil der 70er Jahre auf. Für diese Einheit gibt es ein im Grundbuch eingetragenes, lebenslängliches Wohnrecht für eine 1941 geborene, ältere Dame, die seit etwa 3 Jahren in einem Alten- und Pflegeheim lebt.

## LAGE

### **Bad Kleinkirchheim - Staudach - St. Oswald - unmittelbare Nockalmbahnnähe**

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Staudach, etwa 700 Meter von der Nockalmbahn-St. Oswald und etwa 5 Autominuten vom Ortskern Bad Kleinkirchheim entfernt.

Die Lage inmitten des UNESCO Biosphärenparks Nockberge und die unmittelbare Nähe zur Bergbahn und der Skipiste sowie zu den Thermen und dem Golfplatz macht die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv für Winter- und Sommersportarten oder Erholungen jeder Art.

Bad Kleinkirchheim verfügt über alle für den Alltag wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, wie Restaurants, Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Banken und öffentliche Verkehrsmittel.

Der Weltcuport mit über 103 Pistenkilometern trumpft mit vielen Sonnenstunden und gastfreundlicher, charmanter Atmosphäre.

Das Römerbad und die St. Kathrein Therme, die gleichzeitig Familienbad, Kurtherme und Gesundheitswelt in einem sind, bieten Wellness auf hohem Niveau.

Im Sommer kommen auch Golfer auf dem 18 Loch-Platz mit Clubhaus (mit gutem Restaurant) auf ihre Kosten, der in einer einzigartigen Landschaft eingebettet ist.

Die Ski- und Wandergebiete Turrach und Falkert sind in jeweils ca. 15 Autominuten zu erreichen und der Millstätter See sowie der Brennsee sind ebenso in wenigen Autominuten erreichbar.

## GRUNDSTÜCKSGRÖßE

1.004 m<sup>2</sup>

## WIDMUNG

Bauland Kurgebiet – **Sonderwidmung Freizeitwohnsitz**

## BAUJAHR

Ursprungsbaujahr um 1970

### **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.

<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	Ca. 190 m <sup>2</sup> zzgl. Souterrainwohnung mit ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>PKW</b>	1 Garagenstellplatz, ausreichend Stellplätze auf Eigengrund, wobei eine entsprechende Befestigung noch hergestellt werden muss;
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	Sofort
<b>KAUFPREIS</b>	€ 750.000,00



**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 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.

Top 1



**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.

Top 2



**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.

Top 3



**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.

## Top 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.