



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

## TRAUMHAFTES CHALET-REIHENHAUS IN SONNIGER HOCHPLATEAU-AUSSICHTSLAGE

\*\*\*

**BAD KLEINKIRCHHEIM / OBERTSCHERN / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



H-BKK-555

### BESCHREIBUNG

Dieses ausgesprochen schöne Chalet-Reihenhaus mit eingefriedetem Privatgarten und Gartenhütte, Terrasse und überdachtem Balkon, ist Teil eines gediegenen Gruppenwohnbaus in qualitativ hochwertiger Holzriegelbauweise.

**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.

Die qualitativ hochwertige Bauausführung und die verarbeiteten Materialien, die gediegene, sehr schöne und geschmackvolle, vom Tischler nach Maß angefertigte Innenausstattung und der schöne Kaminkachelofen im Wohn-Essraum, wurden mit viel Liebe zum Detail durchgeführt.

## LAGE

### **Bad Kleinkirchheim - Obertschern**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, sonnenexponierter und ausgesprochen beliebter und bevorzugter Lage. Es sind lediglich 2 Autominuten bis zur Skipiste der „Sonnwiesenbahn“.

Bis in den Ortskern Bad Kleinkirchheim sind es ca. 5 Autominuten. Hier befinden sich alle wichtigen, infrastrukturellen Einrichtungen (Ärzte, Apotheke, Banken, Nahversorger, Restaurants).

Das Gebiet ist über die nationalen Grenzen hinaus bekannt und bietet das ganze Jahr über ein touristisch interessantes Programm für Jung und Alt. Die gesamte wunderschöne Umgebung bietet nicht nur im Winter eine Fülle von Sport- und Freizeitangeboten, auch im Sommer gibt es viele Möglichkeiten zum Spaziergehen, Wandern oder um Ausflüge in die wunderschöne umliegende Nockberge-Gegend zu machen.

Im Römerbad und in der St. Kathrein Therme, die gleichzeitig Familienbad, Kurtherme und Gesundheitswelt in einem sind, können Sie Wellness auf hohem Niveau genießen.

Im Sommer kommen auch Golfer auf dem 18 Loch-Platz, der in einer einzigartigen Landschaft eingebettet ist, auf ihre Kosten. Im Clubhaus mit einem guten Restaurant können Sie den Tag ausklingen lassen.

Die Wandergebiete Turrach und Falkert sind in jeweils ca. 20 Autominuten zu erreichen.

Der Millstätter See ist in etwa 20 Autominuten erreichbar, der Brennsee in ca. 20 Autominuten, den Ossiacher See erreicht man in etwa 40 Autominuten und den Wörthersee in ca. 50 Autominuten.

---

**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.

<b>BAUJAHR</b>	Ca. 2007
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	Ca. 89,97 m <sup>2</sup> inkl. ca. 17,60 m <sup>2</sup> Dachkammer
<b>SCHLAFZIMMER</b>	2 zzgl. Dachkammer
<b>RAUMAUFTEILUNG</b>	<p><u>Erdgeschoss</u>: Vorraum mit Garderobe, Toilette mit Handwaschbecken, Abstellkammer, Wohn-Essbereich mit schönem Kaminkachelofen und angrenzender Küche, Ausgang auf die Terrasse und in den Garten;</p> <p>Über die schöne Holzterrappe gelangt man in das <u>Obergeschoss</u> bzw. Schlafgeschoss. Es besteht aus Vorraum, 2 Schlafzimmern, wovon eines über eine Ankleide und einen Ausgang auf den überdachten Balkon verfügt;</p> <p>1 Badezimmer (Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, Dusche, Handtuchrockner, WC und Bidet). Von dort gelangt man in das ausgebaute <u>Dachgeschoss</u> bzw. in der Spitzdachkammer mit Dachflächenfenster im Ausmaß von etwa 17,60 m<sup>2</sup>;</p>
<b>PKW</b>	1 Carportstellplatz
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	HWB-Wert 71,9 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE 1,90
<b>KAUFPREIS</b>	€ 448.000,00

**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 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 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.