



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

# BEZAUBERENDE 2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IN GEDIEGENER WOHNANLAGE IN UNMITTELBARER NÄHE ZUR SKIPISTE UND DER THERME

\*\*\*

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



ETW-BKK-906

## BESCHREIBUNG

Eine exquisite Gelegenheit eröffnet sich mit dieser wunderschönen 2-Zimmer-Eigentumswohnung, die eine großzügige Terrasse und einen eigenen Gartenanteil bietet.

Genießen Sie die nahtlose Verbindung zur Natur, denn sowohl vom Schlaf- als auch vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die geräumige Terrasse und weiter in den privaten Gartenbereich.

**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.

**LAGE**
**Bad Kleinkirchheim - Bach**

Die Appartementanlage liegt im Ortsteil Bach in absoluter Ruhelage, in nur ca. 50 Meter erreicht man die Sonnwiesenbahn. Die Skilifte bzw. Bergbahnen sowie die Therme können fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden.

Die Lage sonnig und relativ ruhig. In Gegend befinden sich diverse Restaurants und Bars.

Entfernungen von der Wohnanlage bis...

zur Therme St. Kathrein	–	ca. 300 Meter
zum Skilift Sonnwiesenbahn	–	ca. 50 Meter
zum Skilift Maibrunnbahn	–	ca. 450 Meter
zum Tourismusbüro	–	ca. 500 Meter

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 Biosphärenpark 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 Krams 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.

<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	Ca. 45 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	2
<b>RAUMAUFTEILUNG</b>	Vorraum, Abstellraum, Wohnzimmer mit Küchen- und Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer (Dusche, WC, Handwaschbecken), Terrasse;
<b>PKW</b>	2 Frestellplätze
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	Ab September 2024
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	HWB-Wert 75,8 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE 0,99
<b>KAUFPREIS</b>	€ 215.000,00

---

**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.