



**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

BEZAUBERNDEN LANDHAUS MIT GARAGE & SAUNA NAHE DER SKIPISTE IN RUHIGER LAGE

BAD KLEINKIRCHHEIM / OBERTSCHERN / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



H-BKK-98

BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen ein wunderschönes Landhaus im traditionell, klassisch-urigem Chaletstil an, das nahe der Skipisten in verkehrsberuhigter Sackgassenlage im beliebten Ortsteil Obertschern in der Ski- und Thermengemeinde Bad Kleinkirchheim, in den Nockbergen liegt.

Das ursprüngliche Baujahr liegt um 1982. Um 2002 wurde die Immobilie vom aktuellen Eigentümer erworben und grundlegend saniert sowie modernisiert.

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten 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.

Harmonisch und stilvoll mit viel Liebe zum Detail wurden diverse Ausstattungselemente aufeinander abgestimmt. Besonderes Augenmerk wurde auf traditionelle Handwerkskunst mit qualitativ hochwertigen Materialien gesetzt.

LAGE

Bad Kleinkirchheim – Obertschern

Das Landhaus liegt auf 1.154 m Seehöhe in einer exklusiven Chalet Villen-Siedlung, in verkehrsberuhigter Sackgasse.

Der Ortsteil Obertschern ist aufgrund der ruhigen, sonnenexponierten Aussichtslage, der Nähe zu den Skipisten, besonders beliebt.

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

Das gesamte Nockberg-Gebiet, vor allem Bad Kleinkirchheim, 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.

GRUNDSTÜCKSGRÖßE

Ca. 600 m²

BAUJAHR

Ca. 1982

WOHNNUTZFLÄCHE

Ca. 147 m² zzgl. Heiz- und Tankraum

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.

SCHLAFZIMMER	3
BÄDER	2
RAUMAUFTeilUNG	<u>Erdgeschoss:</u> Eingangsbereich, Wohnküche, Wohnraum <u>Obergeschoss:</u> 2 Schlafzimmer, Badezimmer (Waschbecken, Badewanne, Bidet und WC) und Toilette (HWB und Bidet) <u>Untergeschoss:</u> Schlafzimmer, Saunaraum, Technikraum
PKW	Garage, ausreichend Frestellplätze auf Eigengrund
NEBENGEbÄUDE	Garagengebäude mit Skistall
ENERGIEAUswEIS	HWB-Wert 168,7 kWh/m ² a, FGEE 1,99
VERFÜGBARKEIT	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 680.000,00

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.



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.