



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

# AUßERGEWÖHNLICHE LIEGENSCHAFT IN PATERGASSEN AM FUßE DES HÖLLENBERGS ZWISCHEN FAKLERT, TURRACH UND BAD KLEINKIRCHHEIM



H-BKK-97

**KLEINE APARTEMENTANLAGE MIT ZWEI RENOVIERTEN, BEZAUBERND  
AUSGESTATTETEN WOHNEINHEITEN UND EINER ZWEIFESCHOSSIGEN  
WOHNEINHEIT IN GUTEM ERHALTUNGSZUSTAND SOWIE EINEM  
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE IN SKI- UND THERMALZENTRUMSNÄHE**

**\*\*\***

**BAD KLEINKIRCHHEIM / EBENE REICHENAU / PATERGASSEN / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**

**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.

## BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine außergewöhnliche Liegenschaft in der Gemeinde Reichenau in Patergassen an, die in einer verkehrsberuhigten Seitenlage am Fuße des Höllenbergs zwischen den Ski- und Wandergebieten Falkert, Turrach und Bad Kleinkirchheim, situiert ist.

Diese Immobilie besteht aus dem 572 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit dem darauf errichteten Wohngebäude, das zu einer kleinen Wohnanlage umgebaut wurde, und dem alten Wirtschaftsgebäude.

Die kleine Wohnanlage, in welcher um 2000 Wohnungseigentum begründet wurde, muss man sich als zweieinhalbgeschossiges Doppelhaus mit separaten Eingängen vorstellen.

Der **größere Gebäudeteil**, der sich **aus einer kleinen Wohneinheit im Erdgeschoss** und **einer großen Wohneinheit im Obergeschoss mit Mansarde** zusammensetzt, wurde **2008** aufwendig umgebaut und renoviert.

Der zweite, kleinere Gebäudeteil grenzt an dem renovierten Gebäude an und erstreckt sich ebenfalls über zwei Geschosse. Dieser Teil wurde nicht renoviert, die Bausubstanz kann als gut und bewohnbar eingestuft werden, wobei die einen oder anderen Modernisierungsarbeiten wahrscheinlich über kurz oder lang zu erwägen sind.

Das alte Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude bietet viel Entwicklungs- sowie Nutzungsmöglichkeiten, vor allem aber weiteren wertvollen Stauraum.

## LAGE

### **Patergassen - Ebene Reichenau am Fuße des Falkerts, Nähe Bad Kleinkirchheim und unweit der Turrach!**

Die Liegenschaft liegt praktisch am Fuße des Höllenbergs (1772 m) an einer verkehrsberuhigten Seitengasse in Patergassen.

Patergassen ist eine kleine Ortschaft in der Gemeinde Reichenau in Kärnten mit etwa 235 Einwohnern.

Das Dörfchen liegt auf 1015 m ü.A. im Boden des oberen Gurktals an der Einmündung der Kleinkirchheimer Straße in die Turracher Straße. Von hier aus erreichen Sie gleich drei wunderbare Wander- und Skigebiete (Bad Kleinkirchheim, Falkert, Turrach,...) sowie eine der schönsten Panoramastraßen Österreichs in den Nockbergen (Nockalmstraße).

Patergassen ist ideal für Erholungssuchende und Naturliebhaber. Inmitten der Nockberge gelegen, bietet Patergassen direkten Zugang zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, besonders für Familien und Wintersportbegeisterte.

In Patergassen gibt es Nahversorger, Kindergarten, Mittelschule, der Polizeiposten der Gemeinde, eine Rettungswache sowie ein überaus bekannter Reptilienzoo.

---

#### **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.

Auch außerhalb des Winters hat Patergassen viel zu bieten. Wanderwege führen durch die malerische Natur des UNESCO-Biosphärenparks Nockberge. Zudem laden zahlreiche Almen und Ausflugsziele wie die Turracher Höhe oder der Millstätter See, die in kurzer Fahrzeit erreichbar sind, zu weiteren Entdeckungen ein.

Nach einem aktiven Tag bieten sich die Thermen Römerbad und St. Kathrein in Bad Kleinkirchheim zur Entspannung an. Die beiden Thermen bieten Wellness auf hohem Niveau.

Bad Kleinkirchheim ist über die nationalen Grenzen bekannt und ein beliebter Wander-, Ski-, Golf- und Kurort. Die Gemeinde liegt in den Nockbergen und bietet das ganze Jahr über ein touristisch interessantes Programm. Der Weltcuport mit über 103 Pistenkilometern trumpft mit vielen Sonnenstunden und charmanter Atmosphäre.

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

**GRUNDSTÜCKSGRÖßE** G \* 572 m<sup>2</sup>

### Hauptwohngebäude mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss

**BAUJAHR** Umfassende Renovierung des Hauptgebäudeteils mit Abbruch- und Umbauarbeiten um 2008

**WOHNNUTZFLÄCHE** Gesamt ca. 219 m<sup>2</sup>

**ZIMMER** 10

**BÄDER** 4

**RAUMAUFTEILUNG** **Hauptwohngebäude**  
**Wohneinheit TOP 1** – kleine Zweizimmerwohnung mit ca. 51 m<sup>2</sup>, bestehend aus Vorraum, Badezimmern mit WC und Bidet, Vorraum, Schlafzimmer, Wohnraum mit Küchenzeile und Essbereich, Ausgang auf die überdachte Terrasse und in den Garten;

**Wohneinheit TOP 2** – große 4-Zimmerwohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup>, die sich über das Obergeschoss und die Mansarde erstreckt, bestehend aus großer Diele, Wohnbereich mit Kachelofen und Ausgang auf den L-förmigen Balkon, Wohnküche mit Essbereich, Hauswirtschaftsraum (oder auch ein mögliches Schlafzimmer), großes Badezimmer (WC, Bidet, Badewanne, Waschtisch mit Doppelwaschbecken); von der Diele führt ein schöner Stiegenaufgang in die Mansarde bzw. den ausgebauten Dachboden, bestehend aus zwei großen Schlafräumen, wovon einer über einen direkten Ausgang auf den Balkon verfügt und ein Badezimmer (Dusche, WC, Bidet, Waschtisch);

---

**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.

**Zweiter Gebäudeteil (nicht renoviert)**

**Wohneinheit TOP 3** – kleine zweigeschossige 3-Zimmerwohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> bestehend aus Wohn-Essraum, Diele, WC, Wohnküche, Terrasse, 2 Schlafzimmer, Badezimmer.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>PKW</b>            | Seitlich, Entlang der westseitigen Fassade befindet sich eine grüne Fläche, die als Parkplatz für zwei Autos dient. |
| <b>ENERGIEAUSWEIS</b> | In Arbeit   |
| <b>VERFÜGBARKEIT</b>  | Nach Absprache  |
| <b>KAUFPREIS</b>      | € 610.000,00  |

---

**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.

## Wohneinheit 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.



**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.

## Wohneinheit 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.



**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 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.

## Zweiter Gebäudeteil – 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.



**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.