



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

WUNDERSCHÖNES, KOMPLETT AUSGESTATTETES 2-ZIMMERAPPARTMENT MIT GROßEM BALKON UND FREIZEITWOHNSITZ AM FUßE DES FALKERTS UND DER HOCHRINDL – ZWISCHEN BAD KLEINKIRCHHEIM UND DER TURRACH

**EBENE REICHENAU / ZWISCHEN BAD KLEINKIRCHHEIM UND DER TURRACH / AM FUßE
DES FALKERTS UND DER HOCHRINDL / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



ETW-BKK-123

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

Dieses entzückende Feriendomizil liegt zwischen Bad Kleinkirchheim und der Turrach, praktisch am Fuße des Ski- und Wandergebiets Falkert und Hochrindl.

Das wunderschöne, komplett renovierte und liebevoll ausgestattete 2-Zimmer-Appartement mit großem überdachtem Balkon lässt fast keine Wünsche offen und befindet sich in einer gediegenen, modernisierten Wohnanlage.

Zur Wohnanlage gehört ein Privatparkplatzbereich vor der Anlage, der ausschließlich von den Bewohnern genutzt werden kann.

Diese Immobilie bietet sich auch zur touristischen Vermietung an, die in der Wohnanlage bereits von anderen Eigentümern vorgenommen wird. In diesem Freizeitdomizil genießen Sie höchsten Wohnkomfort in Kombination mit hervorragenden Freizeit- und Entspannungsmöglichkeiten.

LAGE**Ebene Reichenau – am Fuße des Falkerts und der Hochrindl -
zwischen Bad Kleinkirchheim und der Turracher Höhe**

Ebene Reichenau ist der ideale Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten und gibt es in der Ortschaft alle für den Alltag benötigten infrastrukturellen Einrichtungen, wie diverse Fach- und Lebensmittelmärkte, eine Arztpraxis, eine Bankfiliale, eine Tankstelle, nette Restaurants und eine Bushaltestelle.

Nicht weit von der Ebene Reichenau entfernt liegt die Tourismusgemeinde Bad Kleinkirchheim, die über die nationalen Grenzen hinaus bekannt ist.

Dort befinden sich die Thermen Römerbad und St. Kathrein, die gleichzeitig Familienbad, Kurtherme und Gesundheitswelt in einem sind und Wellness auf hohem Niveau bieten.

Die Tourismusortschaft Bad Kleinkirchheim liegt in den Nockbergen auf 1.100 Metern Seehöhe und ist ein beliebter Wander-, Ski-, Golf- und Luftkurort.

Das sonnenverwöhnte Skigebiet der Nockberge verfügt über 24 Seilbahn- und Liftanlagen, 103 Pistenkilometer, 34 breite Skipisten und Abfahrten und 1 Kaiserburg Bob.

Das Wander- und Skiparadies Falkert, Hochrindl sowie die Turracher Höhe sind ebenfalls in wenigen Autominuten von der Ebene Reichenau aus zu erreichen.

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 34 km lange Nockalmstraße zwischen Innerkremis im Norden und der Ebene Reichenau im Süden ist eine der schönsten Alpenstraßen, die man mit dem Auto, dem Motorrad und dem Bus erleben kann.

Mit sanfter Steigung schlängelt sich die Panoramastraße in 52 Kehren und zahlreichen Kurven zwischen den „Nock'n“ auf und ab. Immer wieder bieten sich neue Aussichten, zum Beispiel auf den größten Zirbenwaldbestand der Ostalpen, auf die runden, grünen Berggipfel der Nockberge und die saftigen Almen.

In 30 bis 45 Autominuten sind auch der Millstätter See, der Brennsee, der Ossiacher See oder der Wörthersee erreichbar.

WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 46 m ² zzgl. 2 Balkone
ZIMMER	2
RAUMAUFTEILUNG	Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich im Erker sowie Ausgang auf den großen, überdachten Balkon, Schlafzimmer ebenfalls mit Ausgang auf den überdachten Balkon, Badezimmer (Dusche, HWB, WC, Bidet), Gästetoilette mit Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie Ausgang auf einen weiteren kleinen, überdachten Balkon;
PKW	allgemeiner Parkplatzbereich, der den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung steht;
VERFÜGBARKEIT	sofort bzw. nach Vereinbarung
ENERGIEAUSWEIS	HWB-Wert 31,6 kWh/m², fGEE 1,06
KAUFPREIS	€ 150.000,00

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.



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.



5



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.