



#0015000665

Ferienwohnung im Ski- und Wandergebiet Nockberge

9546 Bad Kleinkirchheim



Kaufpreis: 239.000,00 €

Wohnfläche: 53,32 m²

IHR BETREUER



Ing. Edith Pirker
Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Kärnten
edith.pirker@rai.immo
+43 664 627 54 50





BESCHREIBUNG

Diese tolle Wohnung am schönsten Platz im Schigebiet Bad Kleinkirchheim/St. Oswald steht zum Verkauf. Umgeben von der wunderbaren Natur mitten in den Nockbergen verspricht diese Wohnung zu jeder Jahreszeit ein Platz zum Erholen für Sie und Ihre Familie zu sein. Außerdem besteht die Möglichkeit die Wohnung als lukratives Investment touristisch zu vermieten.

Die Schipiste ist nur wenige Meter mittels Fußweg erreichbar, Ski-IN und Ski Out also möglich, und somit der Zugang zu den mehr als 100 Pistenkilometern des Skigebiets Bad Kleinkirchheim. Hier können Sie nicht nur Skifahren, und Snowboarden sondern es gibt auch mehrere Rodelbahnen und Langlaufloipen, erleben Sie einen herrlichen Winterspaziergang, wie wäre es mit einer Schneeschuhwanderung oder einer Schitour?

Im Sommer können Sie alles genießen, was die Natur in den Alpen zu bieten hat. Ob Wandern von der Haustüre weg, und Ruhe in vollen Zügen genießen oder sich auf aufregenden Bikerails vergnügen, alles ist möglich. Auch die Kärntner Seen, z.B den Millstätter See oder den Ossiachersee erreichen Sie in kürzester Zeit.

Die Nockalmstraße ist eine der schönsten Tourenrouten Österreichs und beginnt 15 Autominuten vom Haus entfernt. Aber auch ein Ausflug nach zB. Villach oder Klagenfurt ist innerhalb einer Stunde möglich. Und mit etwas mehr als 2 Stunden Fahrt sind Sie an der italienischen Adriaküste!

Die Wohnung ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit zwei Häusern und je 4 Wohnungen. Sie befindet sich im 1. Obergeschoß und besteht aus dem Vorraum mit Garderobe und Küchenzeile, einem Badezimmer, einem WC, 2 Schlafzimmern und einem großen Wohnraum mit Kachelofen und Ausgang auf den Balkon mit traumhaftem Blick in die Nockberge.

Die Wohnung ist 2019 renoviert worden (Böden, Elektrik, Bad & WC,..) und wird mittels Fernwärme beheizt. Zusätzlich sorgt ein zentraler Kachelofen im Wohnraum für gemütliche Wärme und Entspannung nach einem Schitag und viel frischer Luft. Das Appartement ist voll möbliert und kann sofort genutzt werden. Neben den zwei Schlafzimmern mit je 2 Betten besteht auch noch die Möglichkeit auf der ausziehbaren Couch im Wohnraum zu nächtigen. Im Angebot inkludiert sind zwei Pkw Stellplätze im Freien. Die Möglichkeit zu parken besteht auch noch auf Gemeinschaftsflächen der Anlage.

Die monatliche Vorschreibung umfasst Betriebskosten und eine Betriebskostenpauschale, W-Lan, Heizkostenkonto. Die Pflege der Außenanlagen und die Schneeräumung wird komfortabel mit der angeschlossenen Ferienanlage Obere Kirchleitn mitorganisiert.

Eine touristische Vermietung der Wohnung ist möglich.

Ansonsten bleibt Ihnen aber die private Nutzung uneingeschränkt bei Bedarf.



Das gemütliche rustikale Hüttenambiente kommt nicht von ungefähr. Die gesamte Anlage wurde Anfang der 80er Jahre im Rahmen der Ferienanlage Obere- und Untere Kirchleiten vom Baumeister Robert Rogner im Stile von alten Bauernhäusern mit sorgfältig aus dem alpinen Raum zusammengetragenen Altholz errichtet.

Ergreifen Sie die Gelegenheit ein Urlaubsdomizil in Top Lage zu erwerben, welches ganzjährig vielerlei Möglichkeiten für Sie bietet.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1981
Heizung	Fernwärme: Fernwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	53,32 m ²
Gesamtfläche	53,32 m ²
Grundfläche	1.494,00 m ²
Balkonfläche	8,16 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.02.2013
Gültig bis	20.02.2023
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	95,60
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,19
fGEE Klasse	 D



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	239.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	165,78 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	239.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kosten lt. Tarif
--------------------	------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Kultur & Freizeit

< 500m: Nationalparkbahn Brunnach

Einkauf

< 500m: Intersport bei der Brunnachbahn

Spar

Gaststätten

< 500m: Oswald Platzl

Bistro-Pub Die Tränke

Sonstiges

Raiffeisenbank Bad Kleinkirchheim

Gesundheit

Apotheke



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Lageplan](#)

[Raumordnung](#)

