



#0015000665

Ferienwohnung im Ski- und Wandergebiet Nockberge

9546 Bad Kleinkirchheim



Purchase price: 239.000,00 €

Living Area: 53,32 m²

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 Bikertrails 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1981
Heating	District Heating: District Heating, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Open

AREAS

Living Area	53,32 sqm
Total Area	53,32 sqm
Base Area	1.494,00 sqm
Balcony Area	8,16 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	21.02.2013
Valid until	20.02.2023
HWB-Value (KWh/m ² /a)	95,60
HWB Class	 C
fGEE Value	2,19
fGEE Class	 D



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	239.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total Running Costs	165,78 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	239.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	Kosten lt. Tarif
--------------------	------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Recreation

< 500m: Nationalparkbahn Brunnach

Shopping

< 500m: Intersport bei der Brunnachbahn

Spar

Gastronomy

< 500m: Oswald Platzl

Bistro-Pub Die Tränke

Other

Raiffeisenbank Bad Kleinkirchheim

Health

Apotheke



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Grundriss](#)

[Lageplan](#)

[Raumordnung](#)

