



#0015000954

Maklerservice & Bewertung

3-Zimmer Wohnung in perfekter Zentrums-Lage im Schi- & Wandergebiet

9546 Bad Kleinkirchheim



Kaufpreis:

209.000,00 €

Wohnfläche:

78,66 m²

Zimmer:

3

IHR BETREUER



Ing. Edith Pirker

staatlich geprft. Immobilitentreuhänderin

[Raiffeisen Immobilien Kärnten](#)

edith.pirker@rai.immo

[+43 664 627 54 50](tel:+436646275450)





BESCHREIBUNG

Großzügige Wohnung in optimaler Lage, ZENTRALER GEHTS NICHT!

Schi- und Wandergebiet Bad Kleinkirchheim - super vorteilhaft gelegene Eigentumswohnung im Zentrum von Bad Kleinkirchheim, sämtliche Infrastruktur, sowie Schilift und Therme sind in wenigen Minuten erreichbar.

Im Winter starten Sie bequem von zu Hause aus ihren Schitag, im Sommer bietet die Lage über 1.000 m angenehme gemäßigte Temperaturen und ein perfektes Klima um Zeit im Freien zu genießen.

Wandern in den Nockbergen - nicht nur direkt vor der Haustüre, sondern tatsächlich mitten drin!

Diese Immobilie ist ein Gewinn in jeder Jahreszeit!

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines Wohn- und Geschäftshauses und ist barrierefrei zu erreichen.

Raumaufteilung:

Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit Kachelofen, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Balkon (jeweils vom Wohnzimmer und von einem Schlafzimmer aus begehbar)

Fenster: Kunststoff isolierverglast mit Jalousien außen, Heizung: Fernwärme

kleiner Kellerraum als Zubehör

Es besteht die Möglichkeit einen Abstellplatz dazuzukaufen um € 5.000,-.

Bei Kauf als Renditeobjekt ist die Wohnung mit keiner Mietzinsbeschränkung belegt und stellt somit auch ein durchaus interessantes Angebot für ANLEGER dar.

Wenn Sie mehr über dieses vielseitige Angebot erfahren wollen, fordern Sie gleich die weiterführenden Angebotsinformationen an.

KAUFNEBENKOSTEN:

Maklerhonorar 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% MwSt.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr 1,1% vom Kaufpreis

Kosten der Vertragserrichtung laut Tarif

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1983
Stellplätze	Freiplatz (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	78,66 m ²
Gesamtfläche	78,66 m ²
Kellerfläche	1,09 m ²
Balkonfläche	13,29 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	19.12.2018
Gültig bis	18.12.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	65,91
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,13
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	209.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	273,65 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	209.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kosten lt. Tarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

Überregional

Bad Kleinkirchheim liegt im Herzen der **Nockberge**, einem sanft hügeligen Teil der Alpen im südlichen Österreich, im Bundesland **Kärnten**. Die Gemeinde gehört zum Bezirk **Spittal an der Drau** und zählt zu den bekanntesten Kur- und Wintersportorten Österreichs.

Die Anreise erfolgt bequem über die **Tauernautobahn (A10)** mit Anschluss über Radenthein oder Spittal, der nächstgelegene größere Bahnhof befindet sich in **Spittal-Millstätter See**. Der **Flughafen Klagenfurt** ist rund 60 km entfernt und bietet gute nationale sowie internationale Anbindungen.

Regional

Bad Kleinkirchheim liegt auf etwa **1.100 m Seehöhe** in einem weiten, sonnigen Hochtal der Nockberge, eingebettet in eine beeindruckende Naturkulisse. Die Region ist bekannt für ihre **klaren Bergluft, heilenden Thermalquellen** und das gelungene Zusammenspiel von **Tourismus, Naturverbundenheit und Lebensqualität**.

Natur & Landschaft

Die umliegenden **Nockberge** zählen zum UNESCO-Biosphärenpark – ein Refugium für Wanderer, Naturfreunde und Ruhesuchende. Sanfte Bergrücken, blumenreiche Almwiesen, glasklare Bäche und aussichtsreiche Gipfel prägen die Region.

Zahlreiche **Wander- und Biketouren**, darunter der **Alpe-Adria-Trail**, führen durch die unberührte Landschaft. Im Winter verwandelt sich die Region in ein **Ski- und Langlaufparadies** mit Schneesicherheit und Panoramablick.

Sport & Freizeit

Bad Kleinkirchheim ist eine der wenigen Regionen in Österreich, die sowohl **Thermen- als auch Wintersporturlaub** auf hohem Niveau vereint:

Skigebiet Bad Kleinkirchheim/St. Oswald mit über 100 Pistenkilometern, modernen Liften und der berühmten **Franz-Klammer-Abfahrt**

Langlaufloipen, Rodelbahnen, Schneeschuhwanderungen

Zwei große Thermen: **Therme St. Kathrein** (familienfreundlich) & **Römerbad** (Wellness & Panorama)

Golfplatz Bad Kleinkirchheim (18-Loch), eingebettet in die Berglandschaft

Mountainbike-Trails & eBike-Strecken mit direkter Berganbindung

Wanderparadies im Sommer mit über 1.000 km markierten Wegen

Infrastruktur & Nahversorgung

Trotz alpiner Lage bietet Bad Kleinkirchheim eine **vollständige Infrastruktur**:



Supermärkte, Bäcker, Apotheke, Banken, Poststelle
Kindergarten, Volksschule
Hausärzte, Therapeuten und Kurzentren
Zahlreiche **Gastronomiebetriebe** – von uriger Almhütte bis zum Haubenlokal
Öffentlicher Verkehr mit Anbindung nach Radenthein, Villach & Spittal

Lebensqualität & Menschen

Die rund 1.700 Einwohner von Bad Kleinkirchheim zeichnen sich durch **Herzlichkeit, Bodenständigkeit und Gastfreundschaft** aus. Traditionen werden gepflegt, das **Vereinsleben** ist aktiv, und neue Mitbürger werden offen aufgenommen. Die Kombination aus Ruhe, Natur und moderner Lebensqualität macht die Region sowohl für **Zweitwohnsitze als auch für dauerhaftes Wohnen** besonders attraktiv.

Fazit:

Bad Kleinkirchheim bietet eine **einzigartige Verbindung aus alpinem Naturerlebnis, heilklimatischer Erholung und aktivem Lifestyle** – zu jeder Jahreszeit. Ob als Feriendomizil, Lebensmittelpunkt oder Kapitalanlage: Hier wohnt man, wo andere Urlaub machen.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

- < 500m: Restaurant Adriana
- < 500m: Bäckerei Weissensteiner
- < 500m: Bistro Pub Die Tränke
- < 1km: Almstube

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen

Bildung

- < 500m: Kindergarten
- < 500m: Volksschule Bad Kleinkirchheim
- < 500m: Kindergruppe Regenbogen

Gesundheit

- < 500m: Kur- Apotheke Bad Kleinkirchheim Mag Pharm Alfons Sandrieser

Einkauf

- < 500m: Billa AG
- < 500m: Hervis Bad Kleinkirchheim



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

