

**ERSTBEZUG nach SANIERUNG mit GARAGE | Charmante  
3-Zimmer-Wohnung mitten im Schigebiet, 2 Loggien,  
Schikeller**



**Objektnummer: 2504030**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9546 Bad Kleinkirchheim
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.342,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,88 €
<b>Heizkosten:</b>	114,12 €
<b>USt.:</b>	36,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Karin Bolesch**

BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



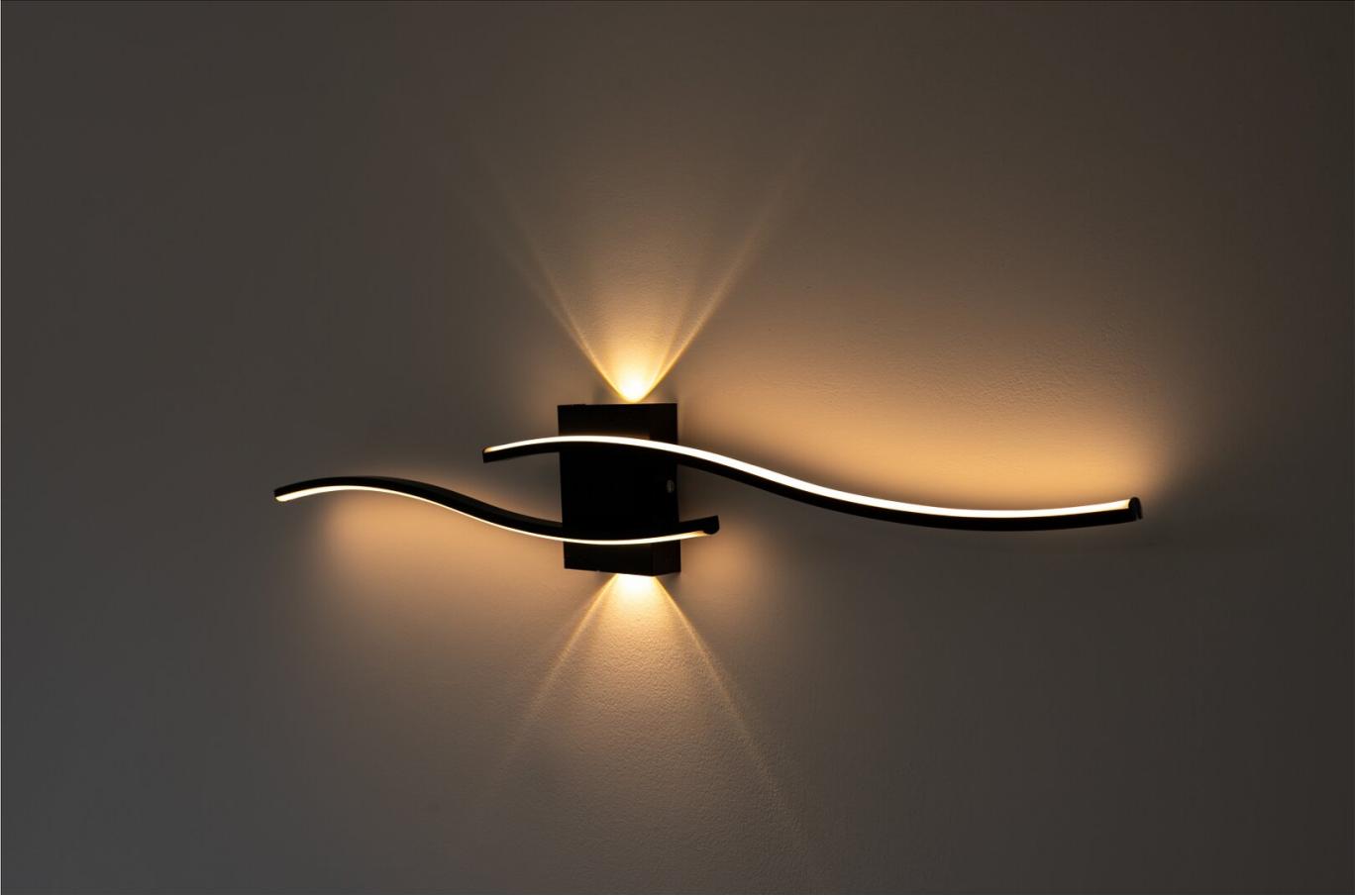












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer eigenen kleinen Oase in den österreichischen Alpen! Diese wunderschöne Wohnung in Bad Kleinkirchheim, Kärnten, bietet Ihnen die Möglichkeit, inmitten atemberaubender Landschaften zu entspannen. Mit der Möglichkeit, die Wohnung als **Zweitwohnsitz** oder für die **Kurzzeitvermietung** zu nutzen, und einer Fläche von ca. 55m<sup>2</sup>, ist diese Immobilie sowohl für Erstbesitzer als auch für Investoren attraktiv.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer und ist komplett renoviert. Sie bietet Ihnen zwei Loggien, auf denen Sie die frische Bergluft und den atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft genießen können. Eine **verschießbare Einzelgarage** ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten, sodass Sie Ihr Auto sicher und geschützt unterbringen können.

Die Lage dieser Wohnung ist äußerst attraktiv. Die eben erst sanierte **Therme St. Kathrein** ([therme-kathrein.at](http://therme-kathrein.at)) ist zu Fuß **nur 350m entfernt** (4 Minuten), **ebenso der Schilift mit direkter Anbindung zum gesamten Schigebiet** ([badkleinkirchheim.com](http://badkleinkirchheim.com)) Bad Kleinkirchheim / St. Oswald.

Mit einem traumhaften Bergblick werden Sie jeden Tag aufs Neue von der Schönheit der Natur umgeben sein. Die Wohnung verfügt über eine Öl-Zentralheizung, die Ihnen auch in den kältesten Wintermonaten Wärme und Komfort bietet. Die beiden Loggien, nach Süden und Westen ausgerichtet, bieten Ihnen zu jeder Tageszeit die Möglichkeit, die Sonne zu genießen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin noch heute!

Daten Garage (LxBxH): 5,60m x 2,60m x 2,40m - Einfahrtshöhe 2,00m

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap