360 Tour /Modernes Apartmenthotel mit Fernblick in sehr guter Lage von Bad Kleinkirchheim



Objektnummer: 1197

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9546 Bad Kleinkirchheim
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	523,00 m²
Nutzfläche:	714,00 m²
Bäder:	11
WC:	12
Stellplätze:	13
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien








Appartements
DIANA




Appartements
DIANA


















































Appartements
DIANA


























Appartements
DIANA













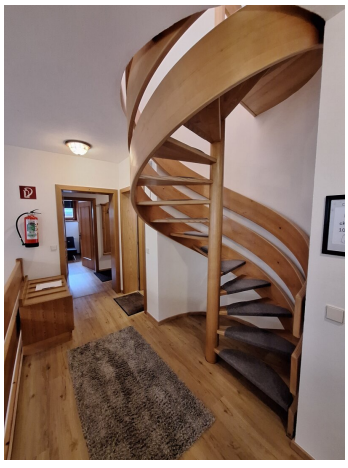













































Appartements
DIANA


Appartements
DIANA










Apparte
DIA






























Appartements
DIANA
























3
Labantraße
ACHTUNG
ACHTUNG


Appartements
DIANA


Appartement
DIANA


ACHTUNG


Appartements
DIANA




Appartements
DIANA







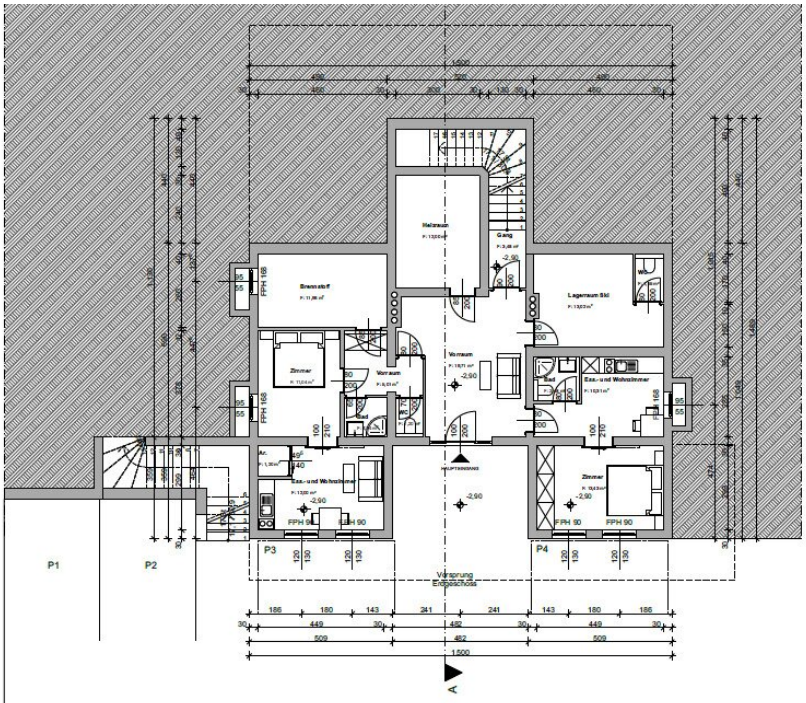
BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS I M 1:125

Bestand

Abbruch

Neubau



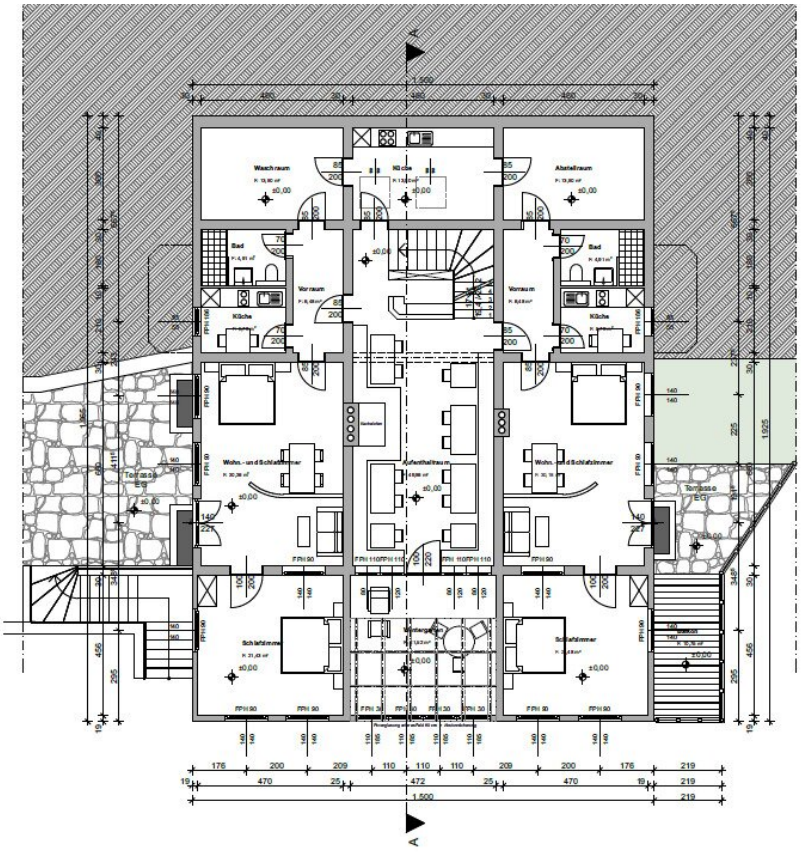
Planverfasser

Index

BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021

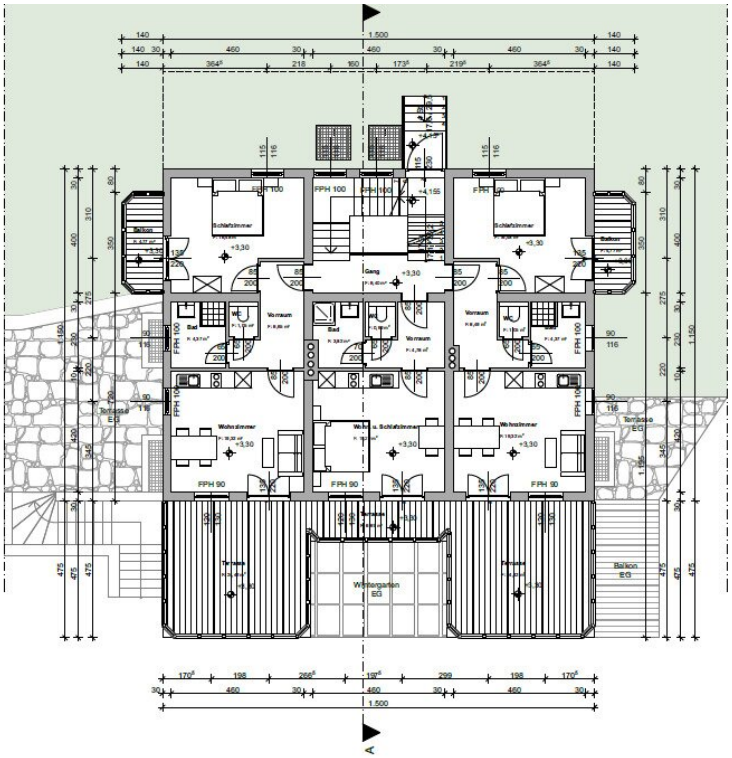
GRUNDRISS ERDGESCHOSS I M 1:125

- Bestand
- Abbruch
- Neubau



BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021
GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS I M 1:125

Bestand
Abbruch
Neubau



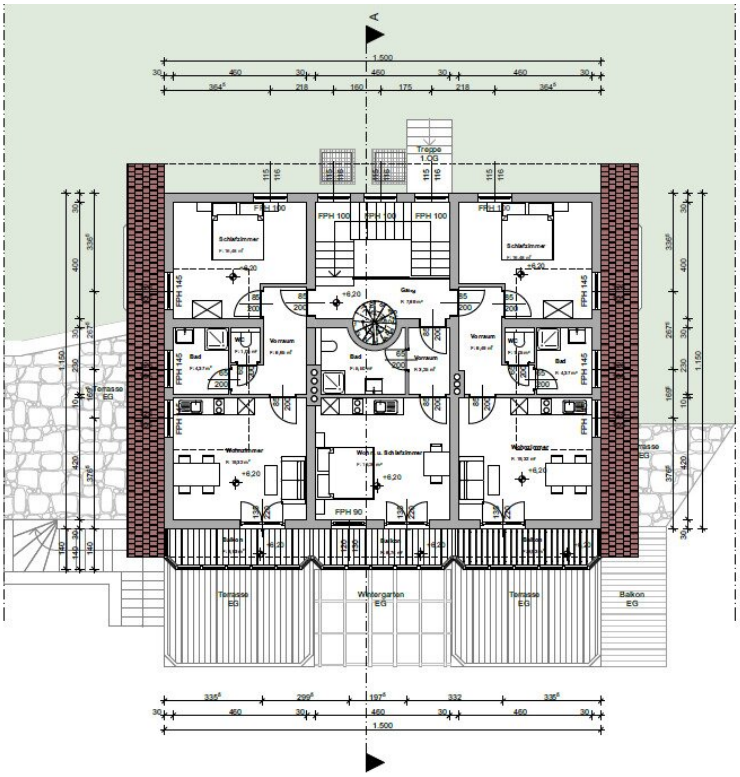
BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021

GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS I M 1:125

Bestand

Abbruch

Neubau



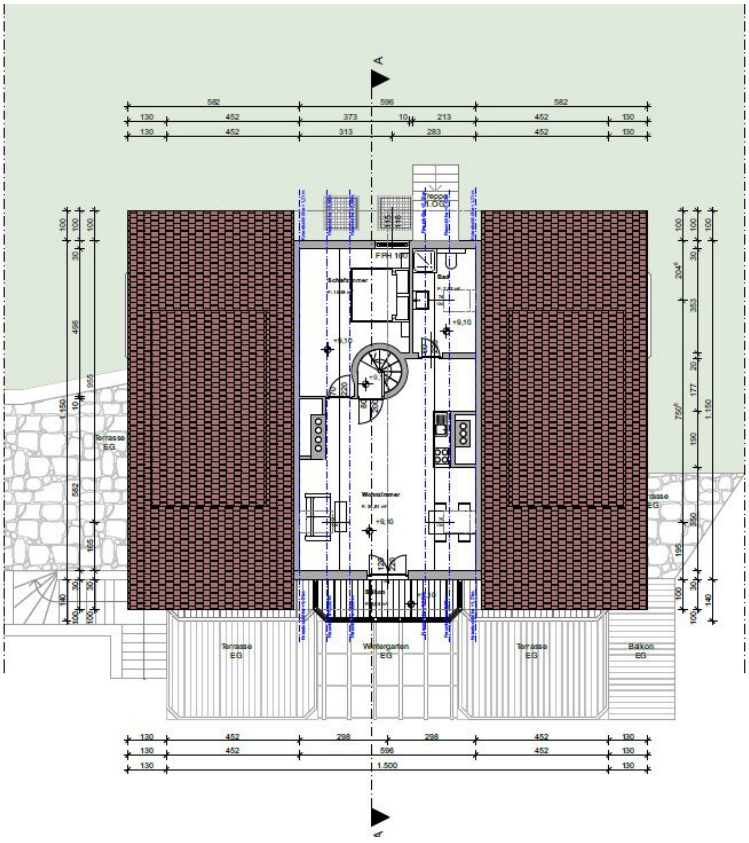
BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021

GRUNDRISS DACHGESCHOSS I M 1:125

Bestand

Abbruch

Neubau



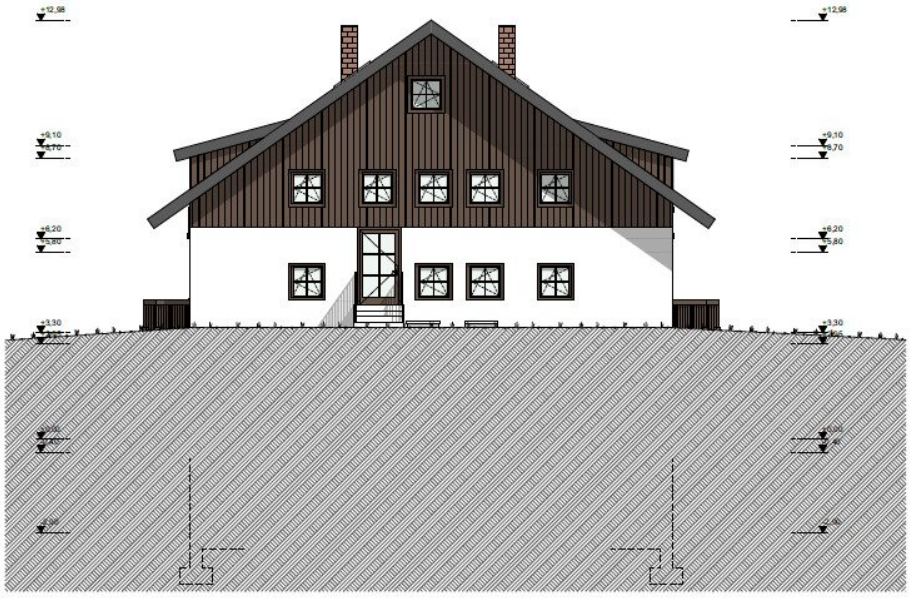
BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021

ANSICHT NORDEN I M 1:125

Bestand

Abbruch

Neubau



BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021

ANSICHT OSTEN I M 1:125

Bestand

Abbruch

Neubau



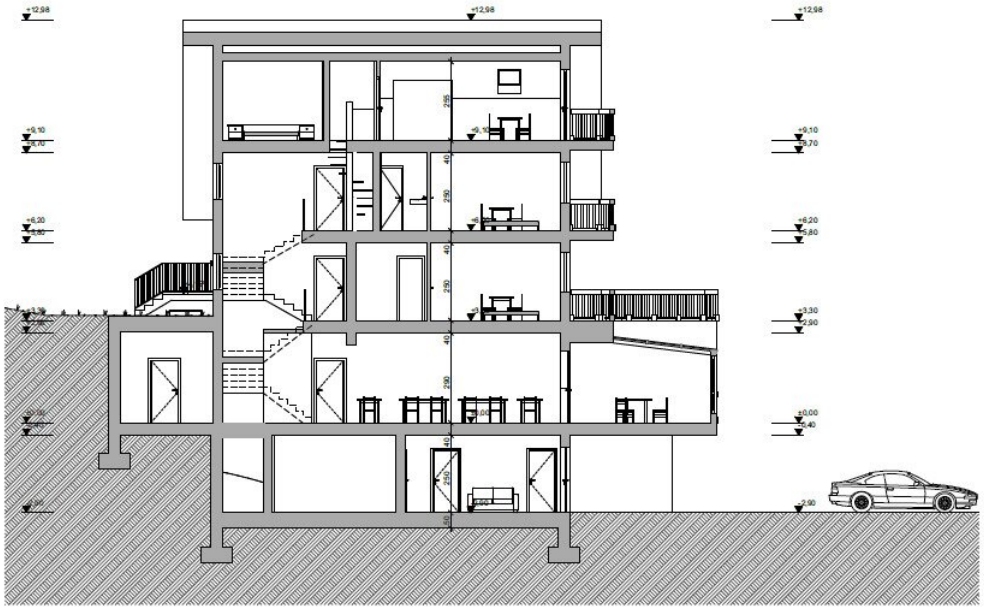
BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021

SCHNITT A - A I M 1:125

Bestand

Abbruch

Neubau



ANSICHT SÜDEN I M 1:125

Bestand
Abbruch
Neubau



BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021

ANSICHT WESTEN I M 1:125

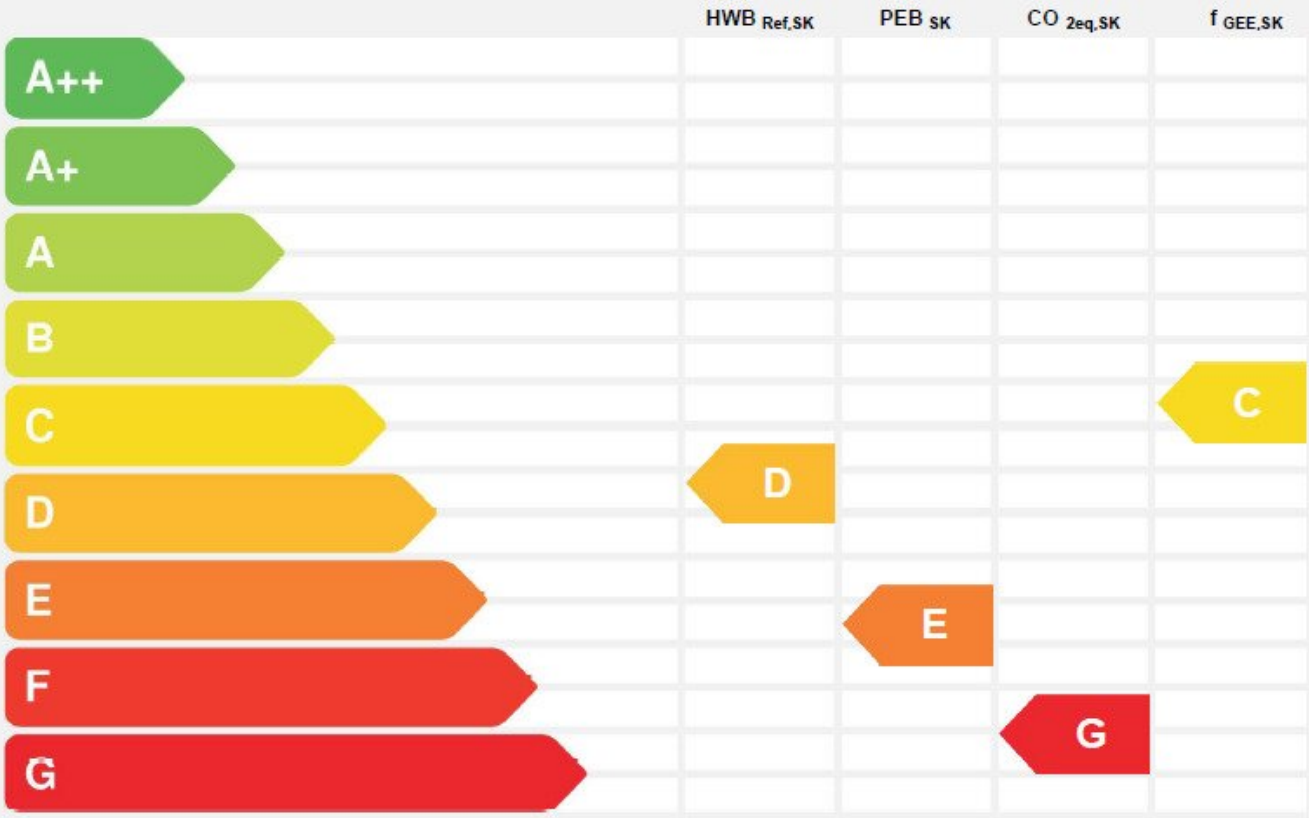
Bestand

Abbruch

Neubau



SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



Objektbeschreibung

360 Tour / Modernes Apartmenthotel mit Fernblick in sehr guter Lage von Bad Kleinkirchheim

Zum **exklusiven Verkauf** gelangt ein **bestens eingeführtes Apartmenthotel in sehr guter Lage von Bad Kleinkirchheim - Nähe Skipiste / Therme.**

- Dieses **Apartmenthotel verfügt über 11 Apartments in verschiedenen Größen**, ist gemäß der **derzeitigen Nutzung auf 30 Gästebetten samt einer Privat- und einer Personalwohnung** ausgelegt und verfügt über einen **wunderschönen Wintergarten**, **Frühstücksbereich** samt Kachelofen, **schöne Balkone und Terrassen, eine Küche samt Lager, einen modernen Ski-Raum** sowie **12** (Sensor-)**Parkplätze vor dem Haus** und die **Skipisten und Loipen** sind **fußläufig erreichbar**.

- Das **Gebäude** selbst wurde **lt. Grundbuch** auf einer **ca. 1.527m²,** hiervon ca. 208m² Baufläche und ca. 1.319m² Grünfläche, **großen Liegenschaft errichtet** (1988/89), wurde laufend modernisiert (2009 Wintergarten) und umgestaltet.

- **Das Bauwerk gliedert sich in: UG, EG, OG 1, OG 2, DG, Außenanlage, Stellplätze.**

- Im **aktuellen Betrieb wurden 9 Apartments** vermietet, die **Apartments** sind **durchwegs modern gestaltet,** jeweils **mit Dusche, WC** und **Küche sowie ansprechender Möblierung** ausgestattet.

- Die **aktuelle Wohnfläche** beträgt lt. Verkaufsunterlagen des Eigentümers **ca. 523m²** (ohne Balkone/Terrassen), die **Gesamtnutzfläche ca. 714m².**

Gliederung (Angaben m² sind ca.-Angaben und stammen vom Eigentümer):

- **UG** / Eingang: **Gesamtnutzfläche: 125m², Wohnfläche: 63m², Heizraum**: 12,55m², **Öltank-Raum**: 12m², **Schikeller**: 15m², **Vorraum/Eingang**: 22,50m², **Wohnung** Nr. 30: 35m², **Wohnung** Nr. 31: 28m²,

- **EG** / Rezeption / Treppen: **Küche**: 14m², **Waschraum**: 14m², **Abstellraum**: 14m², ev. zusätzliche Wohnung möglich – nicht ausgebaut: 67m², derzeit: **Aufenthaltsraum**:

45m², **Wintergarten**: derzeit noch 22m², **Wohnung** Nr. 21: 70m² (Balkon 6m²), **Wohnung** Nr. 22: 70m² (Terrasse 25m²), **Gesamtnutzfläche: 249m² Wohnfläche: 140m²**

- **OG 1 /** Treppen: **Gesamtnutzfläche: 140m² (Gang) Wohnfläche: 130m², Wohnung** Nr. 23: 50m² (Balkon 23m²), **Wohnung** Nr. 24: 30m² (Balkon 6m²), **Wohnung** Nr. 25: 50m² (Balkon 23m²)

- **OG 2 /** Treppen: **Gesamtnutzfläche: 140m² (Gang) Wohnfläche: 130m², Wohnung** Nr. 26: 50m² (Balkon 6m²), **Wohnung** Nr. 27: 30m² (Balkon 6m²), **Wohnung** Nr. 28: 50m² (Balkon 6m²)

- **DG /** Treppen: **Wohnfläche: 60m², Wohnung** Nr. 29: 60m² (Balkon 6m²)

Aufstellung Apartments / Betten - derzeit: in der Vermietung: 22 Fixbetten und 8 Notbetten (Coutchen)

- Wohnung 1 - 4 Betten
- Wohnung 2 - 2 Betten, plus ausziehbare Couch, 2 Betten
- Wohnung 4 - 2 Betten
- Wohnung 5 - 2 Betten, plus ausziehbare Couch, 2 Betten
- Wohnung 6 - 2 Betten, plus ausziehbare Couch, 2 Betten
- Wohnung 7 - 2 Betten
- Wohnung 8 - 2 Betten, plus ausziehbare Couch, 2 Betten
- Wohnung 9 - 2 Betten

- Wohnung 10 - 2 Betten (derzeit Eigentümerwohnung)

- Wohnung 11 - 2 Betten (derzeit Personalwohnung)

- Wohnung 12 - 4 Betten (derzeit gewerbliche Vermietung)

Hochwertige Einrichtung – Massivholz der Marke „Voglauer“

- **Schi-Raum modern ausgestattet** mit einem **elektrischem Schischuhtrocknungssystem** welches **über das Handy steuerbar** ist.

- **7- von 11 Bäder komplett neu saniert im Jahr 2019** mit ebenerdigen Glasduschen (barrierefrei) sowie Erweiterung von 2 Wohnungen im EG

- Ein **Fernwärmeanschluss** ist **vorhanden**, dieser befindet sich an der Außenwand des Apartmenthauses und **könnte sofort angeschlossen werden.**

- Dies würde eine **maximale Auslastung** von **26 Fixbetten und 8 Zustellbetten** (die Anpassung der bestehenden Betriebsanlagengenehmigung /Brandschutzauflagen wären hier zu prüfen) bedeuten - gerne erhalten Sie bei näherem Interesse eine genauere Aufstellung der Apartments.

- **Nutzungs-, gewerberechtliche-, und baurechtliche Änderungen, behördliche Auflagen sowie erweiterte Vermietungen oder andere Nutzungen, die über den bisherigen Umfang erfolgen würden, sind vom jeweiligen Käufer auf dessen Kosten und Risiko abzuklären.**

- **Laut Verkäufer beliefen sich die Betriebskosten in den letzten 3 Jahren auf €**

10.000.- – 14.000.- pro Jahr (hauptsächlich geschuldet wegen dem Heizölpreis) **und der Jahresnettoertrag vor Steuern, rückblickend auf die letzten 3 Jahre, belief sich auf € 60.000.- bis € 85.000.- - dies kann bei näherem Interesse gerne mit dem Verkäufer in einem persönlichen Termin abgeklärt werden.**

- Die **Liegenschaft** ist **nicht** im **Altlastenverdachtsflächenverzeichnis** bzw. im **Verdachtsflächenkataster** gelistet.

- Gas- und E-Befunde liegen nicht auf.

- Die Liegenschaft wird verkauft wie sie liegt und steht – eine Sachgewährleistung ist ausgeschlossen.

- **Sehr gerne kann das Haus von einem Sachverständigen des Käufers einer rechtlichen und technischen Überprüfung unterzogen werden und eine Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt übermittelt werden.**

- Gerne können wir Ihnen alle uns aufliegenden, weiteren Informationen (Umsatzdaten, Pläne, Baubeschreibung, Vollmacht für die Einsicht in den Bauakt, etc.) zukommen lassen.

- **Einsicht Bauakt:** der Bauakt dieser Liegenschaft wurde am 11.09.2024 ausgehoben und kann bei näherem Interesse am Objekt gerne übermittelt werden.

- **Konformität von Plan-Sollzustand und Plan-Istzustand ohne Gewähr.**

- **Flächenwidmung:** Die **kausale Liegenschaft in Bad Kleinkirchheim** weist **laut von der Gemeinde übermittelten, aktuellem Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Kurgebiet**, Grünland, für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland und Ersichtlichmachungen - Bundesstraße / Bestand **auf.**

- **beste öffentliche Verkehrsanbindung** (Bus) und **Infrastruktur** (Einkaufsmöglichkeiten, Entfernung Ortskern, etc.) sind ebenfalls gegeben

Allgemeines:

- Im **beliebten Kurort Bad Kleinkirchheim** stehen den Gästen im Winter ca. **103 km Pisten, 35 breite Abfahrten, 24 Bahnen & Lifte** zur Verfügung. **Wellnesserlebnis** in den diversen **Thermen** sowie **herrliche Wander- und Radtouren im Erholungsgebiet Nockberge sind im Sommer möglich. Die Seengebiete -** Millstätter See**, Ossiacher See, Seengebiet Wörthersee sind gut erreichbar.**

- **Anreise aus Deutschland:**

- MÜNCHEN – SALZBURG – TAUERNAUTOBAHN – ABFAHRT SPITTAL/MILLSTÄTTER SEE – RADENTHEIN – BAD KLEINKIRCHHEIM

- **Anreise aus Wien und Graz:**

  SÜDAUTOBAHN – KLAGENFURT NORD – FELDKIRCHEN – BAD KLEINKIRCHHEIM

- **Anreise aus Westösterreich und Schweiz:**

  BREGENZ – MÜNCHEN – SALZBURG –TAUERNAUTOBAHN – ABFAHRT SPITTAL/MILLSTÄTTER SEE – RADENTHEIN – BAD KLEINKIRCHHEIM

- **Anreise aus Italien:**

  UDINE – TARVISIO – VILLACH ABFAHRT OSSIACHER SEE – RADENTHEIN – BAD KLEINKIRCHHEIM

- **Mit dem Flugzeug** können Sie ganz bequem anreisen. **Klagenfurt** befindet sich ca. **40 km** und **Ljubljana/Slowenien 100 km** von Bad Kleinkirchheim entfernt.

- **Mit der Bahn: von Wien kommend:** Über Semmering – Bruck an der Mur – St. Veit – Klagenfurt – Villach oder Spittal/Millstätter See

- **Von Deutschland kommend:** Über München – Salzburg – Spittal/Millstätter See – Villach oder Spittal/Millstätter See

- **Ab Spittal oder Villach fahren regelmäßig Linienbusse nach Bad Kleinkirchheim** (Entfernung der beiden Städte – ca. 30 km)

- Energieausweis (HWB 107 kWh/m²a, HWB-Klasse D, fGEE 1,17 kWh/m²a, HWB-Klasse C, lt. EA vom 04.07.2024)

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.

- Änderungen vorbehalten.

HINWEIS:

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap