

## Smarte Investition – 2-Zimmer-Ferienwohnung | vollmöbliert & vermietbar



**Objektnummer: 1014**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haydnweg
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9546 Bad Kleinkirchheim
Baujahr:	1979
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	36,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,30
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	86,48 €
Heizkosten:	12,90 €
Sonstige Kosten:	64,52 €
Provisionsangabe:	

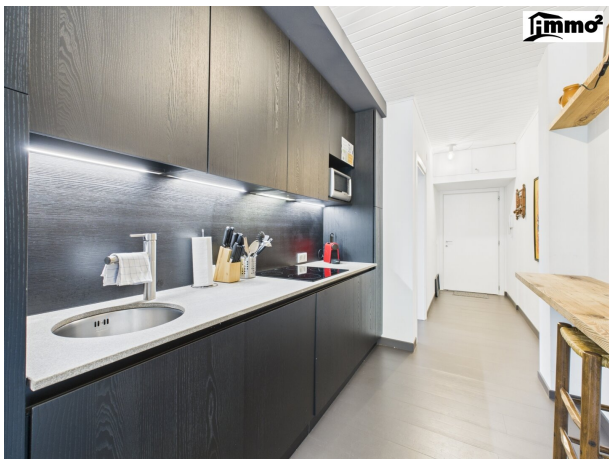
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

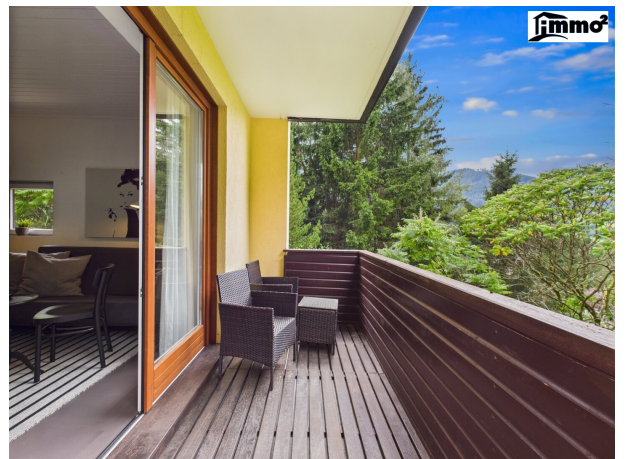


**Daniela Danzinger**

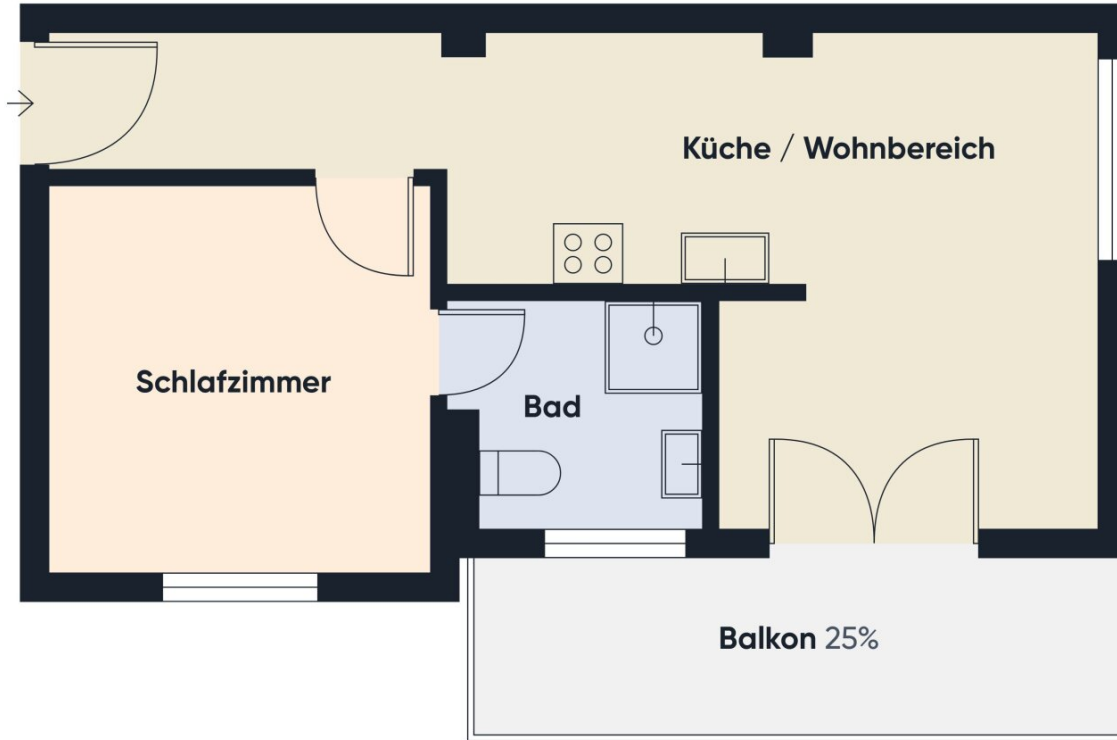












Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
37,13 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem umfangreichen Netzwerk von über 120 Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



**Alexander Knoll**

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll



# Objektbeschreibung

## Alpines Wohngefühl in Bad Kleinkirchheim

Im idyllischen Ortsteil Zirkitzen erwartet Sie eine charmante, **kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung** – ideal für alle, die alpinen Lifestyle mit modernem Komfort verbinden möchten. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und einen traumhaften Bergblick, während das Ortszentrum mit seinen Annehmlichkeiten in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://tour.giraffe360.com/d17654c439f44c3a882dcb025fc36b57>

### Highlights im Überblick:

- **Lage:** Sonnig & ruhig in Zirkitzen, nahe dem Zentrum
- **Wohnfläche:** ca. 36 m<sup>2</sup> | Nutzfläche inkl. Balkon: ca. 43 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 (Schlafzimmer, offener Wohn-/Essbereich mit Küche)
- **Küche:** Modern, offen, ausgestattet mit hochwertigen Geräten
- **Fenster:** Holzfenster mit 2-fach-Verglasung
- **Baujahr:** 1979 | **Letzte Sanierung:** ca. 2023
- **Heizung:** Elektroheizung (Radiatoren)
- **Besonderheiten:** Vollmöblerter Verkauf, stilvolles Alpin-Design, Balkon mit Panoramablick, 1 Kfz-Freistellplatz inklusive
- **Widmung:** Bauland – Dorfgebiet (Kurzzeitvermietung & Freizeitwohnsitz möglich)

## Wohnen mit Stil & Gemütlichkeit

Die Wohnung wurde vor rund zwei Jahren aufwendig kernsaniert und präsentiert sich heute in **modernem, neuwertigem Zustand**. Mittelpunkt ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich, der mit großzügiger Raumwirkung und Blick ins Grüne überzeugt. Das helle Schlafzimmer bietet Behaglichkeit, das Badezimmer ist mit Dusche und WC modern ausgestattet.

Die komplette Einrichtung im alpinen Stil – inklusive sämtlicher Möbel – ist bereits im Kaufpreis enthalten. Einziehen und sofort wohlfühlen oder direkt in die Vermietung starten!

## Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Ob als **Ferienwohnung, Zweitwohnsitz** oder **attraktive Kapitalanlage mit Kurzzeitvermietung**: Diese Immobilie bietet maximale Flexibilität. Auf dem sonnigen Balkon genießen Sie entspannte Stunden mit Ausblick auf die Kirchheimer Bergwelt inmitten der Nockberge und frische Alpenluft.

## Fazit

Eine rundum gelungene Kombination aus moderner Sanierung, hochwertiger Ausstattung und herrlicher Lage: Diese 2-Zimmer-Wohnung in Bad Kleinkirchheim ist das **perfekte Refugium** für Genießer, Urlauber oder Investoren.

**Jetzt Besichtigung sichern – und Ihr alpines Zuhause entdecken!**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <3.750m

Kindergarten <6.750m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <2.000m

### Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.250m

Polizei <2.000m

## **Verkehr**

Bus <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap