

**Ski-in-Ski out für die Familie- "Chalet mit Alpenfeeling pur auf 1.500 Metern Seehöhe am 9462 Klippitzörl- Komfort, Ruhe & Rendite vereint"**



**Objektnummer: 2056/41**

**Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

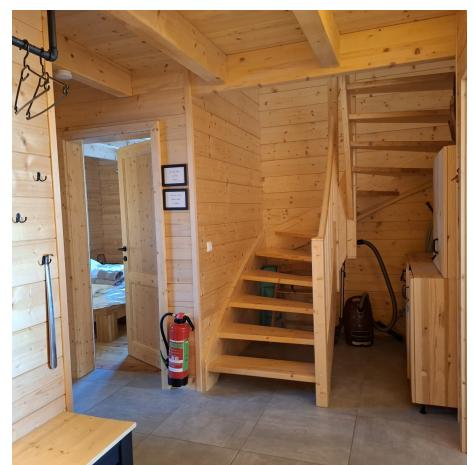
Adresse	Klippitztörl
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9462 Bad St. Leonhard im Lavanttal
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	107,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	600,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	575.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.348,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

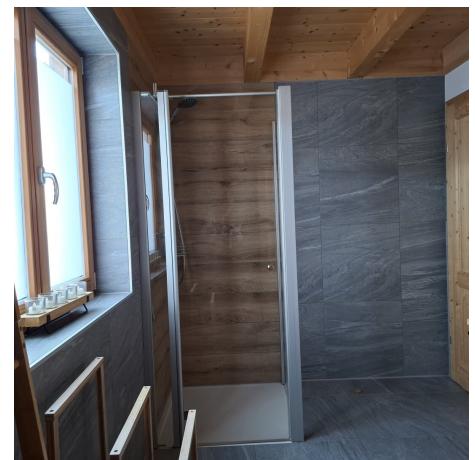
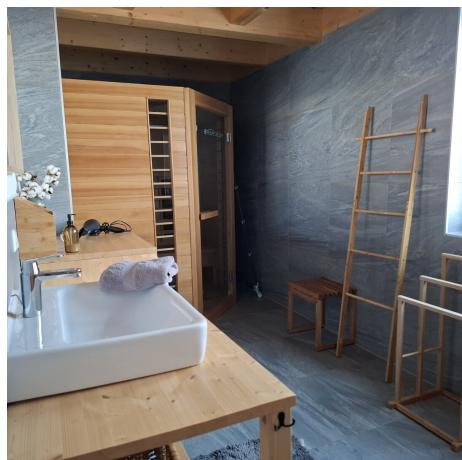
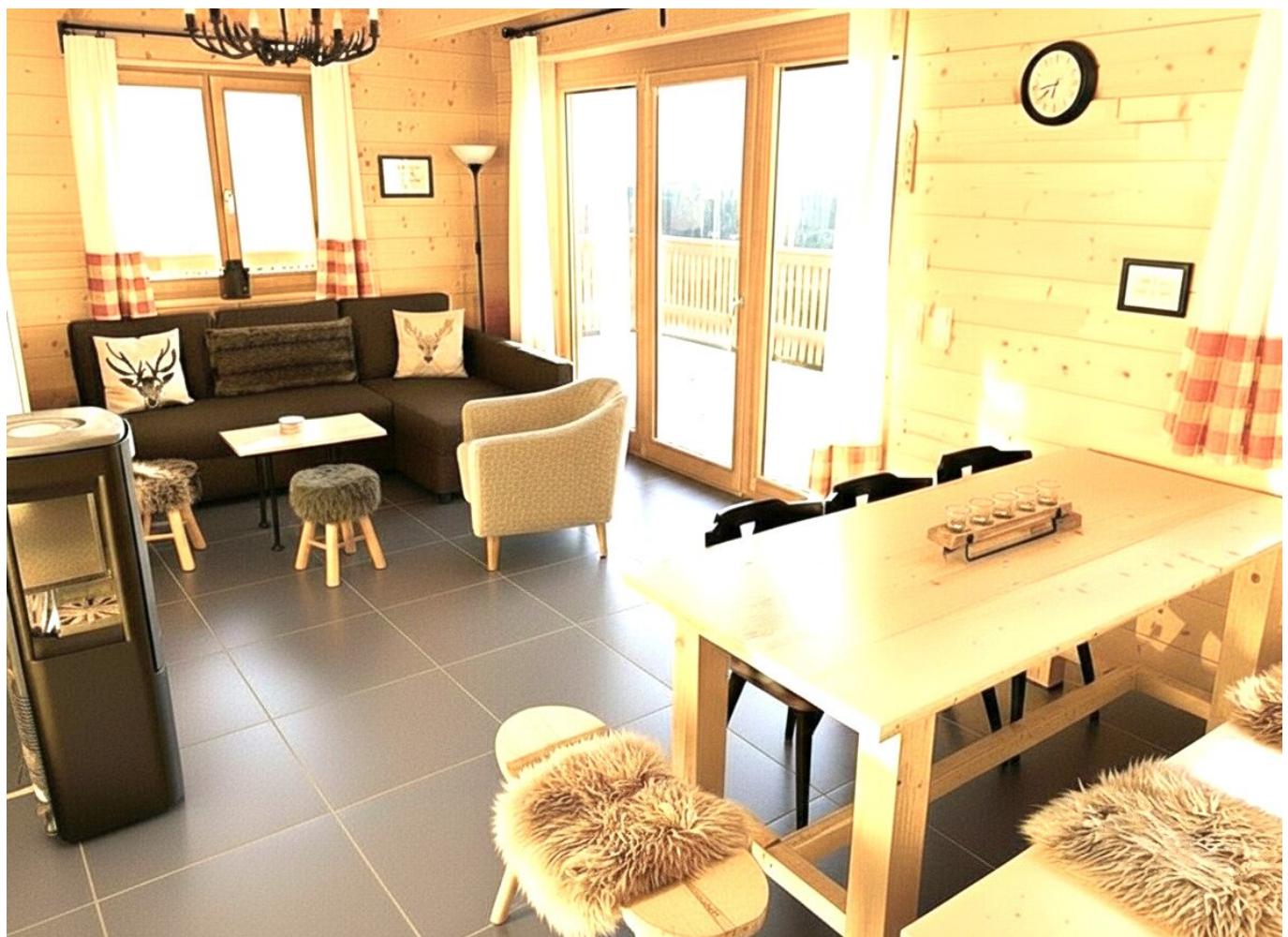
## Ihr Ansprechpartner



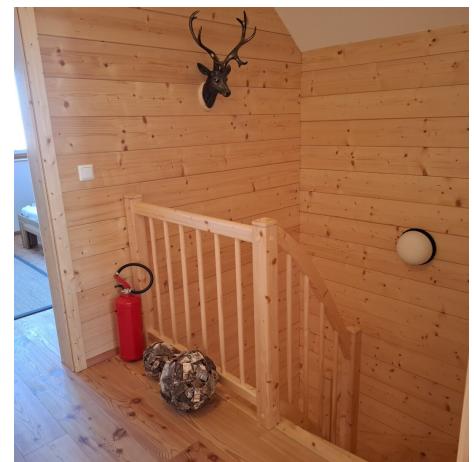
Walpurga Dreher





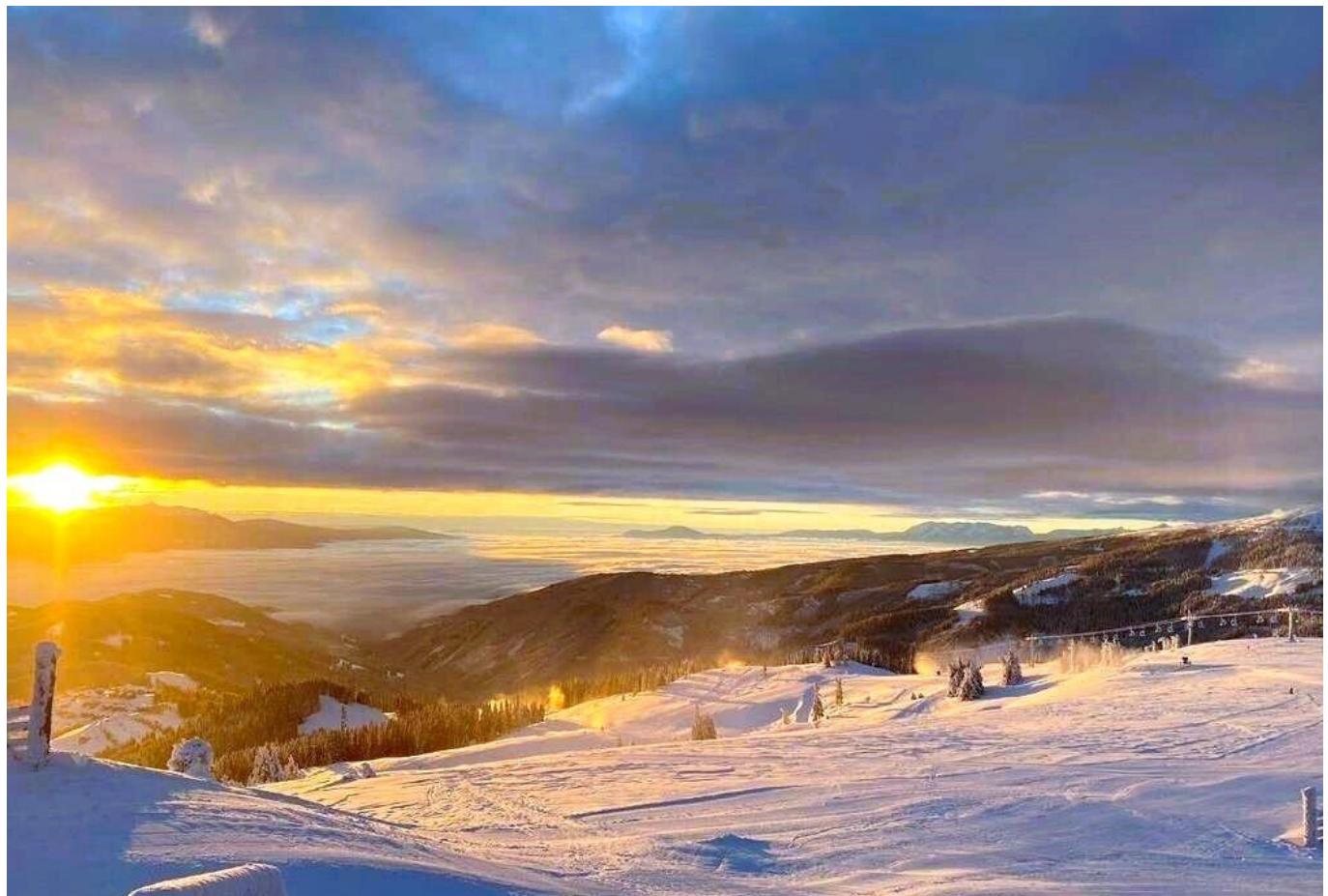












# Objektbeschreibung

**Traumhaftes Chalet auf 1.500 m – Alpenfeeling pur mit Komfort & Rendite!**

**Neuwertig:**

**gebaut (2019) | Sonderwidmung:**

**Freizeitwohnsitz | Skipistennähe | Top-Ausstattung | Vollmöbliert**

Dieses charmante Almchalet vereint **modernen Wohnkomfort** mit echtem **Alpenflair** – und das in einer **Top-Lage auf 1.500 Metern Seehöhe**. Genießen Sie die Ruhe, den **unverbaubaren Ausblick** in die umliegende Bergwelt und die unmittelbare Nähe zu Wanderwegen und zur Skipiste.

Egal ob **zur privaten Nutzung, zur touristischen Vermietung oder als Investment** – dieses Objekt bietet Ihnen flexible Möglichkeiten.

**Highlights auf einen Blick:**

**Baujahr 2019**

**Freizeitwohnsitz:** Private Nutzung oder (zusätzlich) touristische Vermietung erlaubt

**Direkt an der Skipiste** – Zugang zu **6 modernen Liften & 13 Abfahrten**

**Sommeraktivitäten:** Klettern, Biketouren, Sommerrodelbahn u.v.m.

**Unverbaubarer Panoramablick** auf die Berge

**Sehr geringe Betriebskosten:** ca. € 2.300/Jahr (zzgl. Strom)

**Gute Rendite möglich:** bis zu **5,5 % vor Steuern.**

**2 Autoabstellplätze direkt vor dem Chalet**

## Raumaufteilung & Ausstattung:

### Erdgeschoss:

- Gemütliche **Wohnküche mit Holzofen** und Zugang zur **Sonnenterrasse**
- 1 **Schlafzimmer**
- 1 **Badezimmer mit Infrarotkabine**
- 1 **separates WC**
- 1 **Abstellraum**
- 

### Obergeschoss:

- 2 komfortable **Schlafzimmer**
- 1 weiteres **WC**

### Heizungssystem:

- **Fußbodenheizung**

- **Elektroheizung**
- **Holzofen im Wohnzimmer**
- **Infrarotheizung**

**Komplett ausgestattet** – möbliert & inklusive aller Koch- und Essutensilien

### **Sofort einziehen oder erfolgreich weitervermieten**

Einfach Koffer packen und einziehen – das Chalet ist **bezugsbereit**. Bisher wurde es erfolgreich touristisch vermietet, ein **treuer Kundenstock** ist vorhanden.

**Dieses Almchalet ist eine seltene Gelegenheit** in bester Lage mit alpinem Charme und moderner Ausstattung

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweispflicht

gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, der Anschrift, Mailadresse

und der Telefonnummer bearbeiten können.

**Jetzt anfragen und Besichtigung vereinbaren!**

**Termine individuell auch am Wochenende und an Feiertagen möglich.**

**Ihre Ansprechperson:**

Walpurga Dreher

**Tel.** +43 650 621 65 42

**Mail:** [office@wd-immo.at](mailto:office@wd-immo.at)

**WD Immobilien GmbH**

Bundestraße 14

8770 St. Michael in der Obersteiermark

WIR sind Ihr Partner für jede Immobilie – auch für außergewöhnliche und anspruchsvolle Objekte

und suchen für unsere vorgemerkteten Kunden Baugrundstücke Häuser und Wohnungen, sowie Landwirtschaftliche Liegenschaften!

Dabei bieten wir Ihnen gerne eine kostenlose und seriöse Beratung sowie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <9.500m

Kindergarten <9.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <8.500m

Bäckerei <9.500m

**Sonstige**

Bank <9.250m

Post <7.000m

Geldautomat <9.250m

Polizei <9.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap