

## **Dobratsch-Panorama-Wohnen mit Weitblick im Thermenhochtal Bad Bleiberg**



**Objektnummer: 2056/45**

**Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9530 Bad Bleiberg
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.733,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



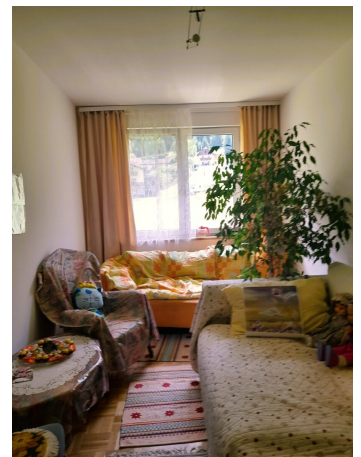
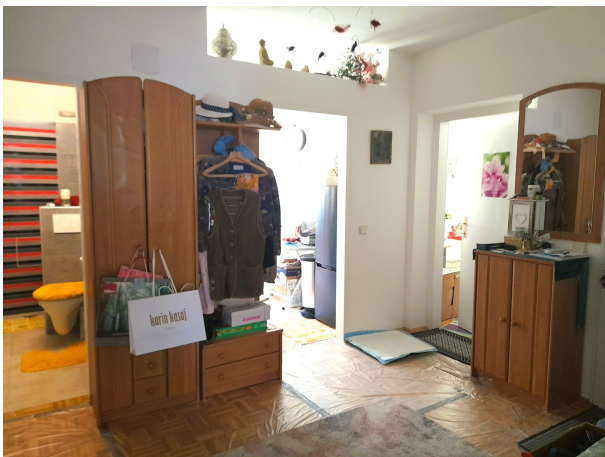
**Walpurga Dreher**

WD Immobilien GmbH  
Bundesstraße 14 / St. Michael in der Obersteiermark  
8770 Stadlhof

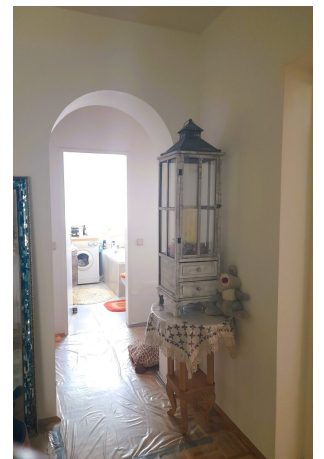
T +43 650 621 65 42

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













## Objektbeschreibung

**Diese attraktive Wohnung befindet sich im 3. Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses Baujahr 1982, das insgesamt 8 Wohneinheiten umfasst. Sie überzeugt durch ihre 109,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine sehr gute, durchdachte Raumaufteilung.**

Diese attraktive Wohnung eignet sich ideal sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz und bietet darüber hinaus eine hervorragende Gelegenheit für Anleger mit Blick auf eine gute Rendite.

Dank der begehrten Lage in unmittelbarer Nähe zur Therme Bad Bleiberg, dem renommierten Heilstollen sowie dem idyllischen Wandergebiet rund um den Dobratsch

ist die Region ein beliebter Anziehungspunkt für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

Das vielfältige Freizeit- und Gesundheitsangebot macht diesen Ort ganzjährig zu einem gefragten Urlaubsziel für Touristen.

Eine Immobilie, die Wohnen, Erholung und Investment auf ideale Weise verbindet.

### Ausstattung

Fenster & Jalousien:

- Kunststofffenster mit Thermoverglasung, alle Fenster mit manuell bedienbaren Jalousien für Licht- und Sichtregulierung.

Böden:

- Vorraum, Wohnzimmer und Schlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden
- Küche und Badzimmer mit Fliesenböden

**Raumaufteilung:**

- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 geräumige Wohnküche
- 1 großes Vorzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC
- 1 Badezimmer mit Badewanne und WC
- 1 Speisekammer
- 1 Abstellraum

#### **Besonderheiten:**

- **Beide** Badezimmer wurden vor ca. 4 Jahren saniert und in moderner Ausführung gestaltet
- **Sonniger Balkon** (ca. 7 m<sup>2</sup>) mit Blick auf Dobratsch und 2 Heilthermen
- **Garage** inklusive
- **Kellerraum** und Radabstellraum

Alle Räume sind mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet. Zusätzlich sorgt ein Tischherd im Wohnzimmer für eine besonders gemütliche Atmosphäre und wohlige Wärme.

**Betriebskosten** € 398,83/Monat

#### **Hinweise:**

Obigen Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer, Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Wir weisen Sie darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, der Anschrift, der Mailadresse und der Telefonnummer bearbeiten können.**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines!



Gerne auch am Wochenende und an Feiertagen!

Ihre Ansprechperson:

Frau Walpurga Dreher

Tel. +43 650 621 65 42

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

WD Immobilien GmbH

### **Lage**

Bad Bleiberg, ein traditionsreicher Kurort in Kärnten, liegt idyllisch westlich von Villach und eingebettet zwischen dem majestätischen Dobratsch und dem Bleiberger Erzberg.

Das Hochtal zählt zu den gesündesten Regionen Kärntens und bietet eine perfekte Kombination aus heilendem Thermalwasser,

klarer Bergluft und vielfältigen Wellness- und Freizeitangeboten – ideal für alle, die Körper und Seele etwas Gutes tun möchten.

Das Thermenhochtal Bad Bleiberg steht für einen naturnahen, gesundheitsbewussten Aufenthalt inmitten beeindruckender Natur.

Auf einer Höhe von 920 Metern genießen Besucher und Bewohner die heilkräftige Wirkung des Thermalwassers sowie den öffentlich zugänglichen Heilklimastollen,

der für sein gesundheitsförderndes Mikroklima bekannt ist.

Als nördliches Eingangstor zum Naturpark Dobratsch verbindet Bad Bleiberg Naturgenuss und kulturelle Vielfalt: In diesem Ort treffen drei Kulturräume aufeinander,

was sich in zahlreichen Traditionen, Festen und kulturellen Veranstaltungen widerspiegelt

ein Ort, an dem man sowohl Ruhe als auch lebendige Kultur erleben kann.

### **Gesundheit & Versorgung (fußläufig):**

- Arzt: ca. 400 m
- Apotheke: ca. 400 m
- Supermarkt: ca. 300 m
- Bäckerei: < 150 m

#### **Kindergarten / Schulen:**

- Volksschule: ca. 100–300 m
- Kindergarten: ca. 350–500 m

#### **Bank, Post & Polizei (fußläufig im Ortszentrum):**

- Bank: ca. 200 m
- Post: ca. 500 m
- Polizei: ca. 300 m

#### **Verkehr:**

- Autobahnanschluss (A2/A10 bei Villach): ca. 15 km
- Bahnhof (Villach Hbf): ca. 15 km
- Flughafen (Klagenfurt): ca. 50 km

WIR sind Ihr Partner für jede Immobilie -

auch für außergewöhnliche und anspruchsvolle Objekte

und suchen für unsere vorgemerkten Kunden Baugrundstücke Häuser und Wohnungen, sowie Land-wirtschaftliche Liegenschaften!

Dabei bieten wir Ihnen gerne eine kostenlose und seriöse Beratung für Ihre Immobilie an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <6.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap