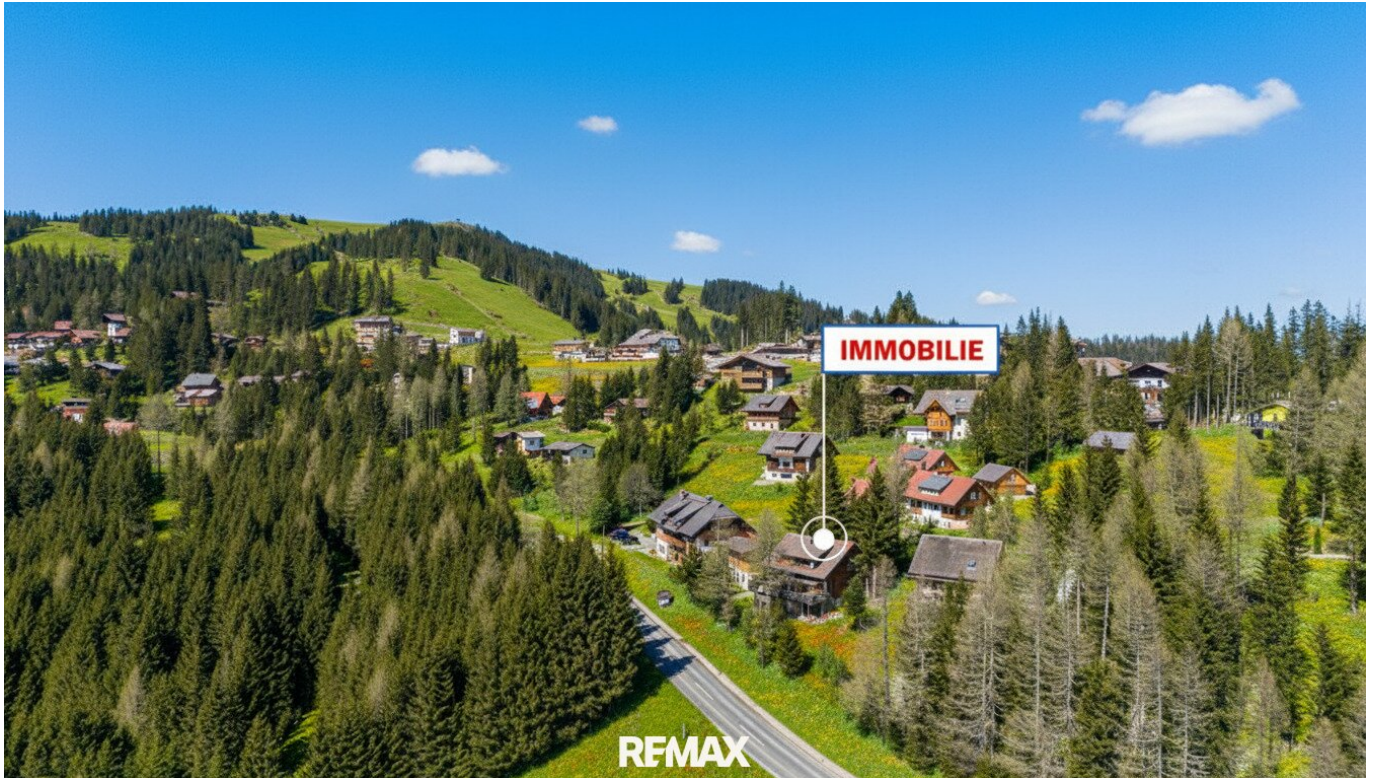


**Gemütliches, voll ausgestattetes Chalet mit  
Vermietungspotenzial im beliebten Sommer- und  
Wintersportgebiet Klippitztörl**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/798**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klippitztörl 34a
Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9462 Bad St. Leonhard im Lavanttal
Baujahr:	2001
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,82
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	19,00 €
Heizkosten:	62,49 €
Sonstige Kosten:	87,08 €
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

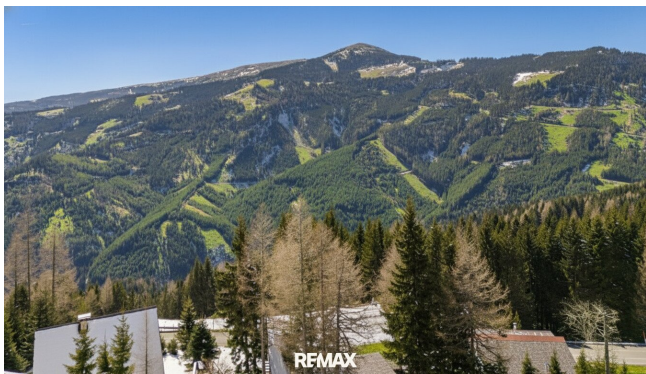
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt













## Objektbeschreibung

### **Gemütliches, voll ausgestattetes Chalet mit Vermietungspotenzial im beliebten Sommer- und Wintersportgebiet Klippitztörl**

Dieses urige Almchalet liegt eingebettet in der Kärntner Bergwelt, mitten in der Urlaubsregion Klippitztörl, auf etwa 1500 Meter Seehöhe. Errichtet wurde das Chalet ca. 2001 in hochwertiger Holzriegelbauweise. Es bietet eine Wohnfläche von rund 70 m<sup>2</sup> sowie ein Grundstück mit ca. 296 m<sup>2</sup> – perfekt für unvergessliche Tage in den Bergen zu jeder Jahreszeit.

Die Immobilie ist ein Reihenhaus mit einem direkt angrenzenden Nachbarn. Dank der Widmung „Bauland – Kurgebiet – Sonderwidmung – Freizeitwohnsitz“ steht Ihnen das Chalet sowohl zur privaten Nutzung als auch zur flexiblen Vermietung zur Verfügung – ideal für alle, die ein Sommer- sowie Winterdomizil oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit suchen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Eingangsbereich, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein offener Koch-/Wohn-/Essbereich mit integriertem Abstellraum und einem wohlig warmen Pellets-Ofen. Das Dachgeschoss beherbergt zwei gemütliche Schlafzimmer, in denen man sich nach sportlichen Aktivitäten in den Bergen herrlich erholen kann.

#### **Wohnflächenaufteilung:**

Erdgeschoss – ca. 39,30 m<sup>2</sup>:

- Windfang/Vorraum – ca. 4 m<sup>2</sup>
- Koch-/Wohn-/Essbereich mit integriertem Abstellraum – ca. 30,30 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC – ca. 5 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss – ca. 30,80 m<sup>2</sup>:

- Vorraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Die liebevolle Einrichtung im alpinen Stil, die im Kaufpreis inkludiert ist, schafft eine besonders behagliche Atmosphäre. In den beiden Schlafzimmern mit jeweils einem Doppel- und einem Einzelbett finden bis zu sechs Personen Platz. Zusätzlich lässt sich im Wohnbereich ein Schlafsofa integrieren, um weiteren Gästen eine gemütliche Übernachtungsmöglichkeit zu

bieten – perfekt für gemeinsame Urlaube.

Die Küche ist mit Elektroherd, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank und Geschirrspüler voll funktional ausgestattet. Koch- und Essgeschirr, Besteck sowie weitere Küchenutensilien sind bereits vorhanden. Ein SAT-Fernseher im Wohnbereich gehört ebenfalls zum Inventar.

Rustikale Holzelemente sorgen für ein besonderes Wohngefühl. Große Fensterflächen im Erdgeschoss lassen viel Licht herein und ermöglichen den Blick auf die weitläufige Landschaft. Auf der Terrasse – ausgestattet mit robusten Holzmöbeln – erleben Sie eine zauberhafte Naturkulisse. Ein großer Abstell-/Lagerraum unter dem Haus schafft zusätzlichen Platz, auch ideal für Winterausrüstung wie Ski, Schneeschuhe oder Schlitten.

Ein Carport bietet einem Fahrzeug einen geschützten Stellplatz, daneben gibt es Raum für ein weiteres Auto. Zusätzliche Parkmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Beheizt wird das Chalet über einen Pellets-Ofen, der eine angenehme Wärme verbreitet und über ein Thermostat automatisch gesteuert werden kann. Das Badezimmer wird mittels Infrarotpaneel beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen elektrischen Boiler.

Das Chalet vereint Gemütlichkeit sowie alpinen Charme und bietet den perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber. Die Region ist ein wahres Eldorado für Skifahrer, Snowboarder, Rodler und Schneeschuhwanderer. Ihr künftiges Domizil ist nur ca. 1 Autominute bzw. etwa 8 Gehminuten von den Skipisten und Wanderwegen entfernt – so starten Sie direkt von der Haustüre aus in Ihr Abenteuer und kehren anschließend in die warme, einladende Atmosphäre Ihres Chalets zurück.

Das Klippitztörl zeigt sich zu allen Jahreszeiten von seiner schönsten Seite: bestens präparierte Pisten, stimmungsvolle Rodelbahnen, idyllische Wanderwege und eine Sommerrodelbahn sorgen für unvergessliche Erlebnisse. Die Region eignet sich hervorragend für Wanderer, Mountainbiker und Erholungssuchende. Urige Hütten in der Umgebung laden zu regionalen Köstlichkeiten und gemütlicher Einkehr ein.

Dank der hervorragenden Infrastruktur der Region erreichen Sie Bad St. Leonhard in ca. 15 Autominuten. Wolfsberg mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, einem Golfplatz, Kino und mehr liegt rund 27 Minuten entfernt. Die nächstgelegene Autobahn erreichen Sie in etwa 15 Minuten – von dort sind Klagenfurt und der Wörthersee in ca. 35 Minuten, Graz in ca. 45 Minuten erreichbar.

Die Immobilie ist vollständig möbliert und ausgestattet – Sie können sofort einziehen oder direkt mit der Vermietung starten. Das Chalet bietet Ihnen optimale Flexibilität: ideal als privates Domizil und ebenso als rentable Investition für die Vermietung an Winter- oder Sommerurlauber.

Wer von einem behaglichen Rückzugsort inmitten einer herrlichen Umgebung träumt, findet

hier die perfekte Gelegenheit. Lassen Sie sich von der Magie des Klippitztörls verzaubern, genießen Sie unvergessliche Momente in den Kärntner Bergen und machen Sie dieses charmante Chalet zu Ihrem persönlichen Refugium.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieses Chalets? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Apotheke <7.200m

**Kinder & Schulen**

Schule <7.400m

Kindergarten <6.975m

**Nahversorgung**

Supermarkt <7.375m

Bäckerei <7.225m

**Sonstige**

Bank <7.050m

Post <7.050m

Geldautomat <7.050m

Polizei <7.325m

**Verkehr**

Bus <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap