

**BAD KLEINKIRCHHEIM | Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung | Zweitwohnsitz-Genehmigung |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



00

Objektnummer: 25465

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

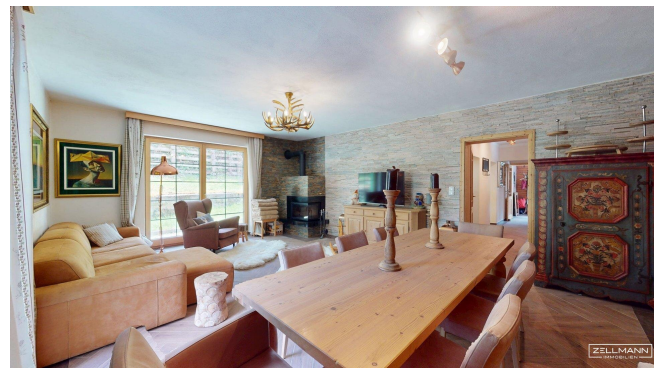
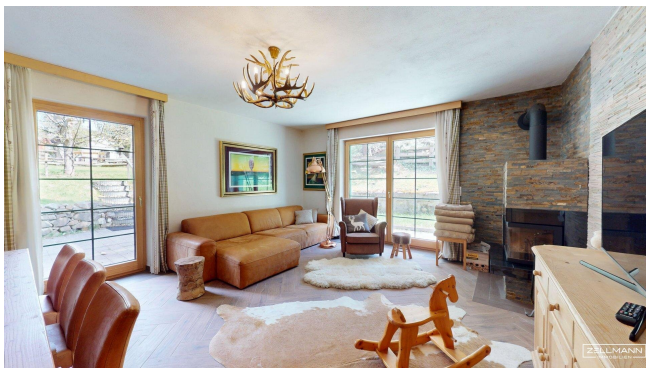
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9546 Bad Kleinkirchheim
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,49 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	630,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 56,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
USt.:	19,00 €
Provisionsangabe:	

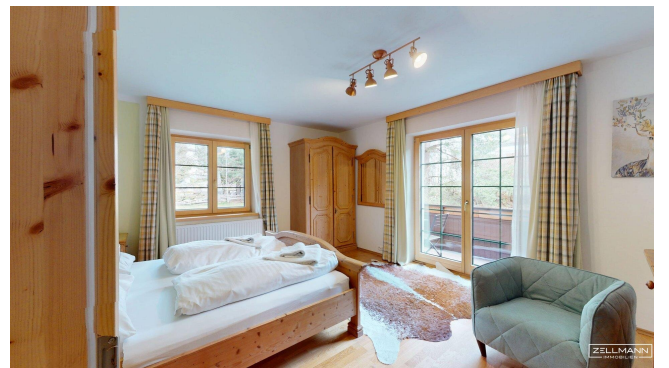
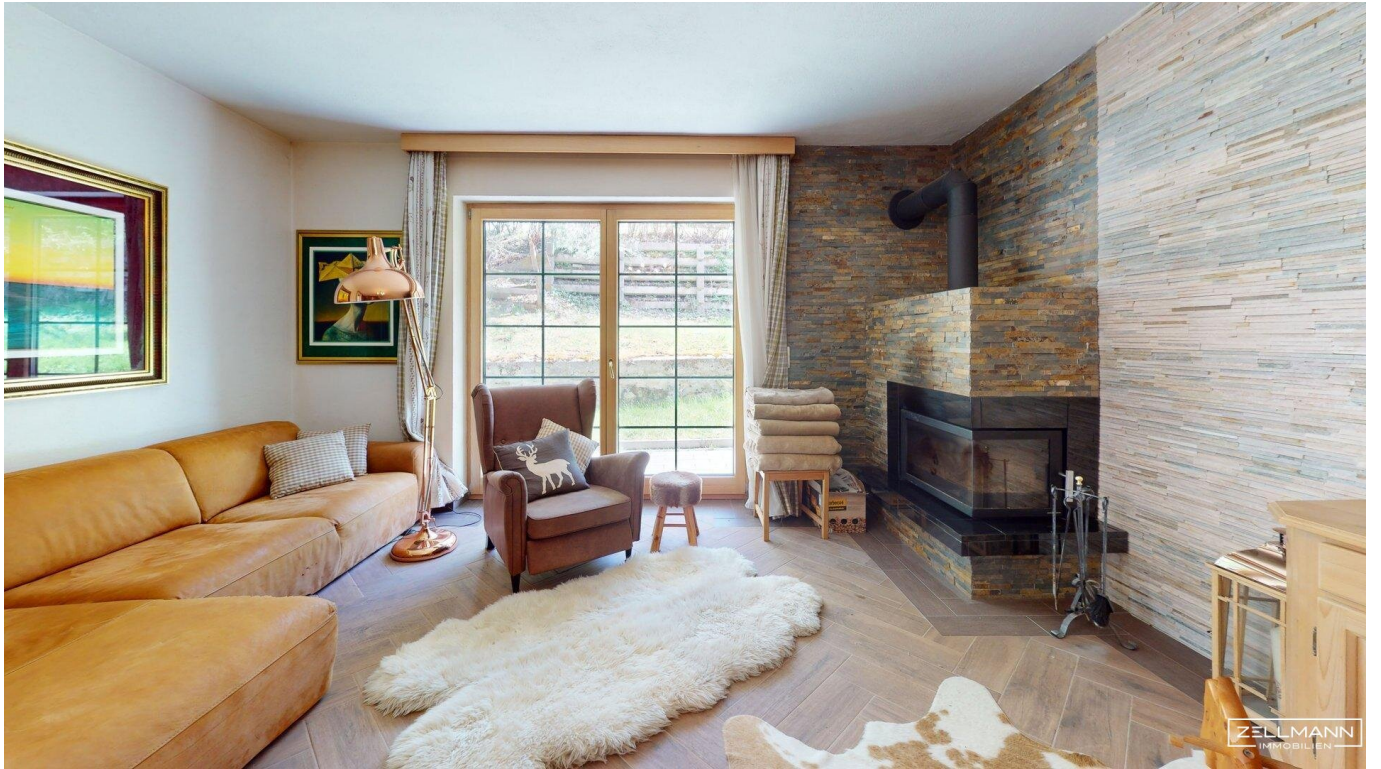
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

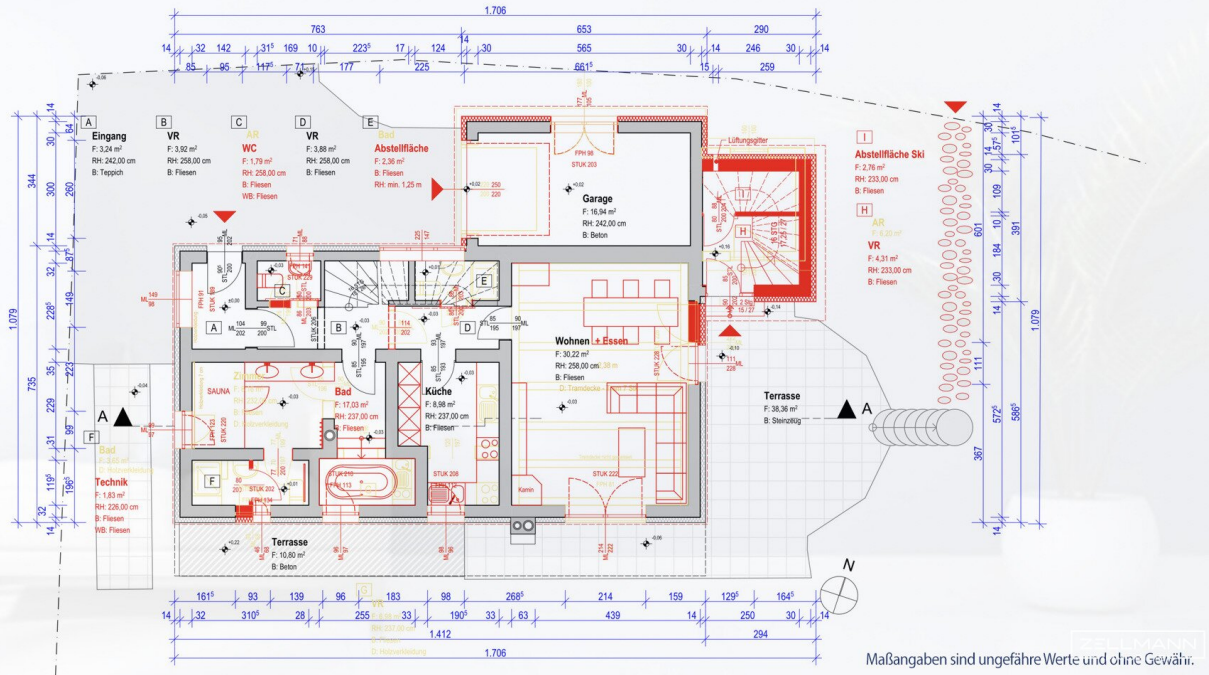


Mag. Martin Verhunc



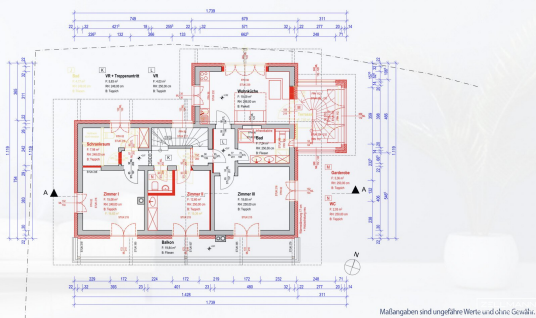


ERDGESCHOSS



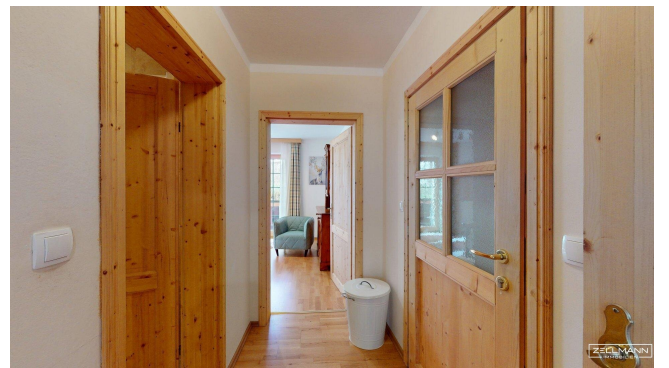
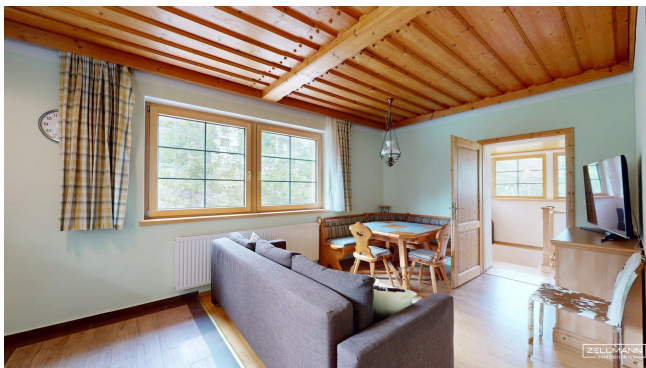
Maßangaben sind ungefähre Werte und ohne Gewähr.

OBERGESSCHOSS

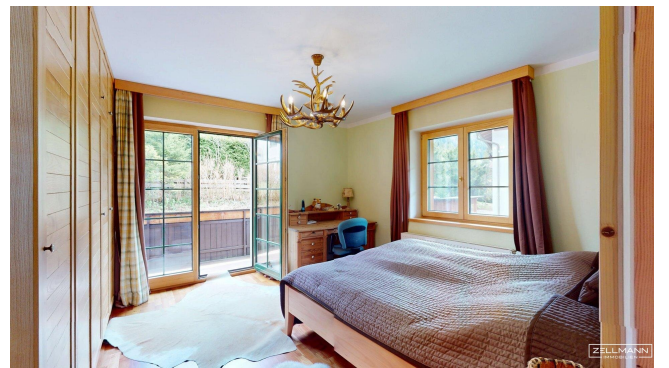
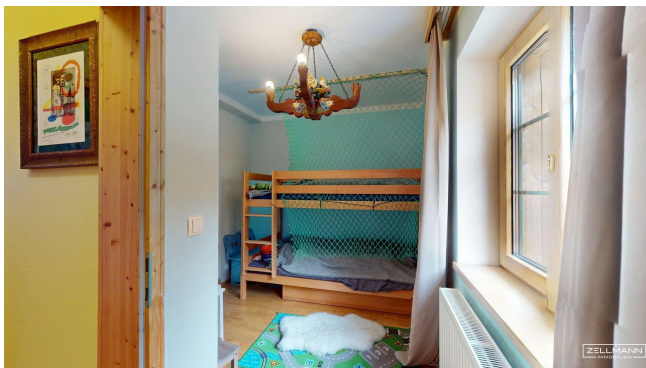


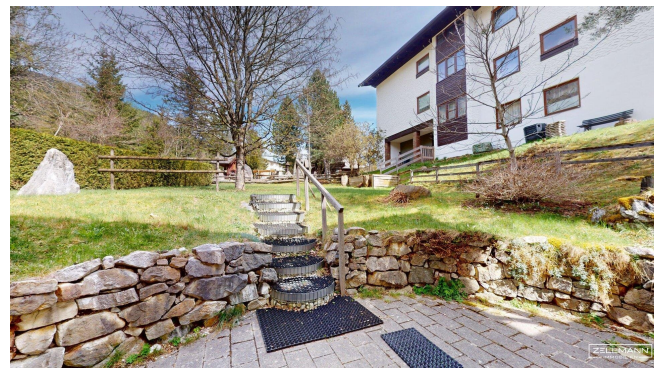
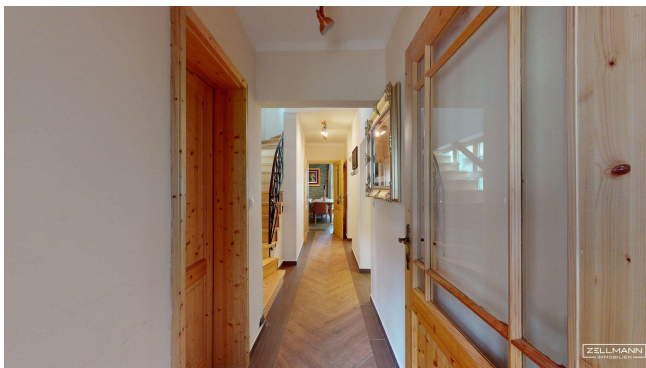
Maßangaben sind ungefähre Werte und ohne Gewähr.

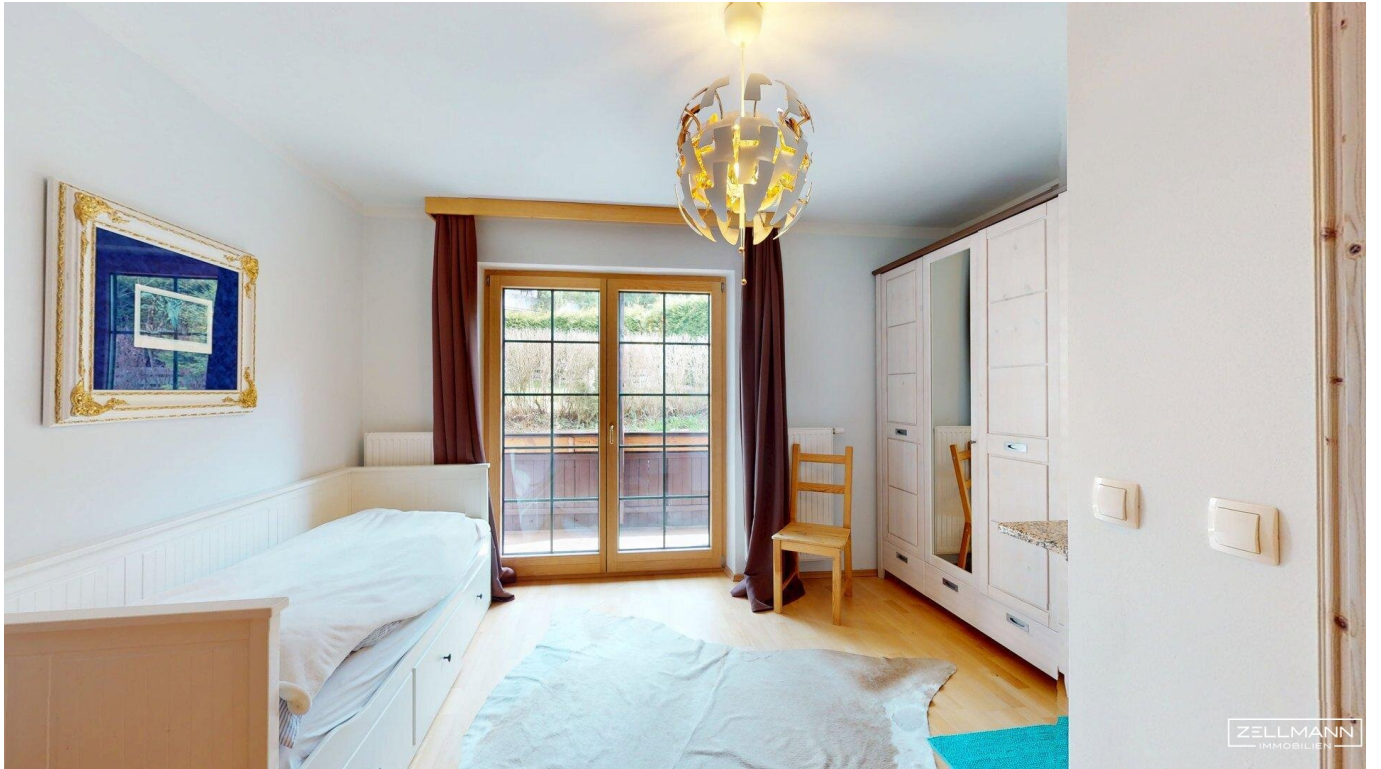


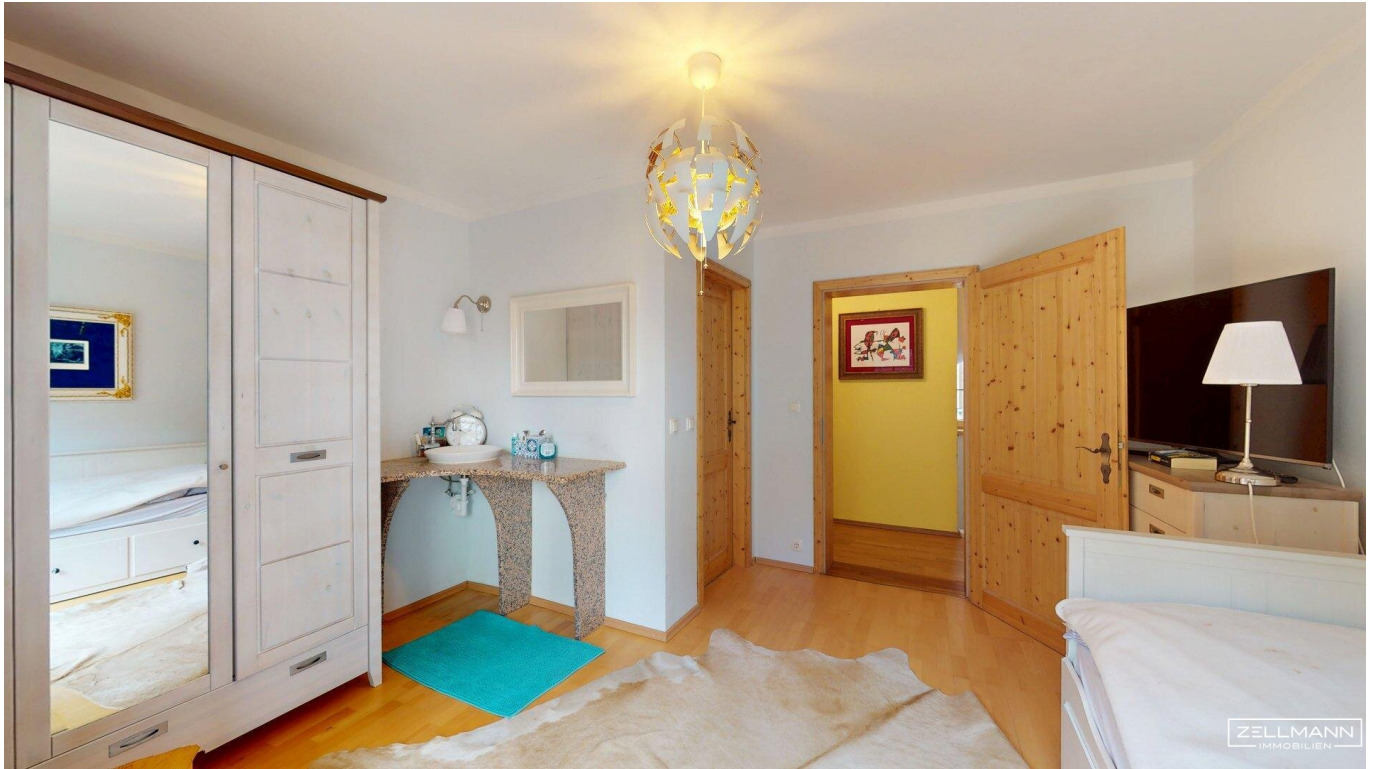












KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Alpines Wohnjuwel „LÄRCHEGG“ – exklusives Haus mit zwei Wohneinheiten in Bad Kleinkirchheim

769 m² Grundstück · ca. 217 m² Wohnfläche · touristische Nutzung · Toplage nahe Skilift

In einer der begehrtesten Lagen von Bad Kleinkirchheim, in ruhiger Seitenstraße nahe der Tiefenbachstraße, präsentiert sich das Haus „LÄRCHEGG“ als vielseitig nutzbare Immobilie mit alpinem Charme und touristischem Potenzial. Die Liegenschaft befindet sich nur wenige Gehminuten vom Bachlift entfernt und bietet damit direkten Zugang zu einem der beliebtesten Skigebiete der Region.

Das Haus steht auf einem rund 769 m² großen Grundstück und umfasst zwei getrennt begehbare Wohneinheiten, wodurch sowohl Eigennutzung als auch touristische Vermietung ideal kombiniert werden können. Die Immobilie wurde in den Jahren 2015 bis 2017 umfassend renoviert und kernsaniert und befindet sich in einem sehr gepflegten, modernen Zustand.

Die größere Wohneinheit mit rund 157 m² Wohnfläche erstreckt sich über drei Ebenen und bietet großzügige Wohnräume, mehrere Schlafzimmer sowie eine hochwertige Ausstattung inklusive Sauna und Whirlpool. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine rund 50 m² große Terrasse und einen gepflegten Garten.

Das separate Appartement mit ca. 60 m² ist vollständig eigenständig zugänglich und wird aktuell touristisch genutzt. Es generiert stabile Einnahmen und bietet weiteres Potenzial zur Optimierung. Zu dem Apartment gehören 3 Auto-Stellplätze.

Ausstattung & Highlights

- Grundstücksgröße ca. 769 m²
- Zwei getrennte Wohneinheiten
- Wohnfläche gesamt ca. 217 m²
- Große Wohnung ca. 157 m² (3 Etagen, 6 Zimmer)
- Appartement ca. 60 m² (touristische Nutzung möglich)

- Insgesamt 14 Schlafplätze
- Großzügige Terrasse ca. 50 m²
- Gepflegter Garten
- Zweitwohnsitzgenehmigung
- Eigene Quelle am Grundstück
- Fernwärme (klimaneutral)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Komplett wärme gedämmt (Kernsanierung 2015–2017)
- Holz-Alu Fenster, 3-fach verglast

Wellness & Komfort

- Zirbenholz-Sauna (Fa. Deisl)
- Infrarot-Sauna im Appartement
- Whirlpool im Badezimmer
- Offener Kamin im Wohnzimmer

Weitere Ausstattung

- Zwei voll ausgestattete Einbauküchen
- Skiabstellräume und Skischuhwärmer für beide Einheiten
- Garage sowie 3 Freistellplätze
- Möblierter Erwerb möglich

Raumaufteilung

Hauptwohnung (ca. 157 m²)

3 Ebenen · großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin · Küche · mehrere Schlafzimmer · 3 Badezimmer/WCs · Sauna · Terrasse und Gartenzugang

Appartement (ca. 60 m²)

Separater Zugang über den Garten · Wohn-/Schlafbereiche · Küche · Badezimmer mit Infrarot-Sauna · ausgelegt für 4 Personen

Ertrag & Nutzung

Das Appartement wird derzeit touristisch vermietet und erzielt jährliche Einnahmen von rund € 10.000,- (abzüglich ca. € 3.000,- Betreuungskosten). Aufgrund der Lage im touristischen Kerngebiet 1 ist eine ganzjährige Vermietung möglich. Auch die große Einheit kann bei Bedarf touristisch genutzt werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Tiefenbachstraße, 9546 Bad Kleinkirchheim, in unmittelbarer Nähe zum Bachlift (ca. 4 Gehminuten). Direkt beim Nachbargebäude befindet sich die Haltestelle des kostenlosen Skibusses, der in wenigen Minuten zur Kaiserburg-Gondelbahn führt.

Supermärkte, Sportgeschäfte (Intersport, Hervis) sowie die bekannten Thermen (Römertherme und St. Kathreinterme) sind fußläufig erreichbar.

Freizeit & Umgebung

Bad Kleinkirchheim zählt zu den renommiertesten alpinen Ganzjahresdestinationen Österreichs und bietet:

- Skigebiet mit hoher Schneesicherheit
- Umfangreiche Beschneiungsanlagen
- Zwei Thermen (Römertherme & St. Kathrein)
- Wander- und Bikeangebote im Biosphärenpark Nockberge (UNESCO)

Infrastruktur & Erreichbarkeit

- Gute Anbindung über die L88
- Vollständige Infrastruktur im Ort
- Gastronomie, Ärzte und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

Fazit

Ein vielseitiges alpines Wohn- und Investmentobjekt in absoluter Toplage von Bad Kleinkirchheim. Die Kombination aus Eigennutzung, touristischer Vermietung, hochwertiger Ausstattung und exzellenter Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im österreichischen Alpenraum.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap