

**BAD KLEINKIRCHHEIM | ALPINES WOHNJUWEL  
„LÄRCHEGG“ – ZWEI WOHNHEIMEN, WELLNESS &  
TOURISTISCHES POTENZIAL | ZELLMANN IMMOBILIEN**



00

**Objektnummer: 26297**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

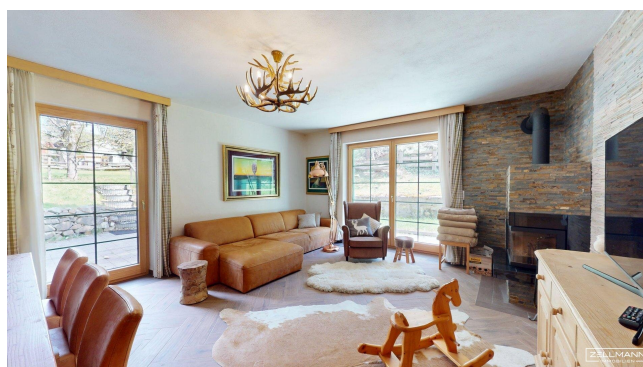
|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9546 Bad Kleinkirchheim |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 217,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                       |
| <b>Garten:</b>                       | 630,00 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 56,20 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,94                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 899.998,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 190,00 €                |
| <b>USt.:</b>                         | 19,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                         |

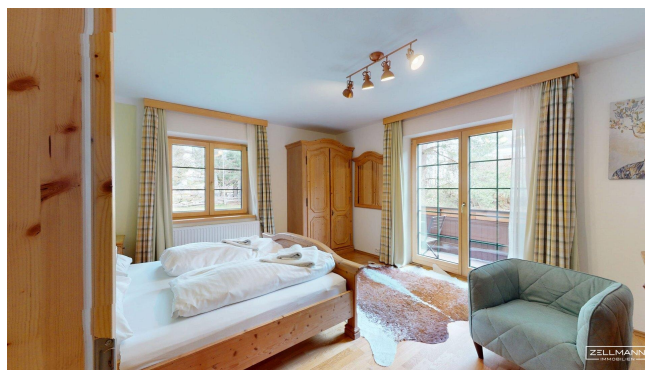
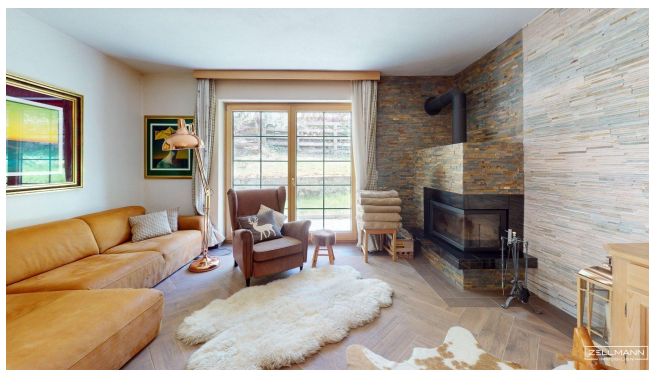
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



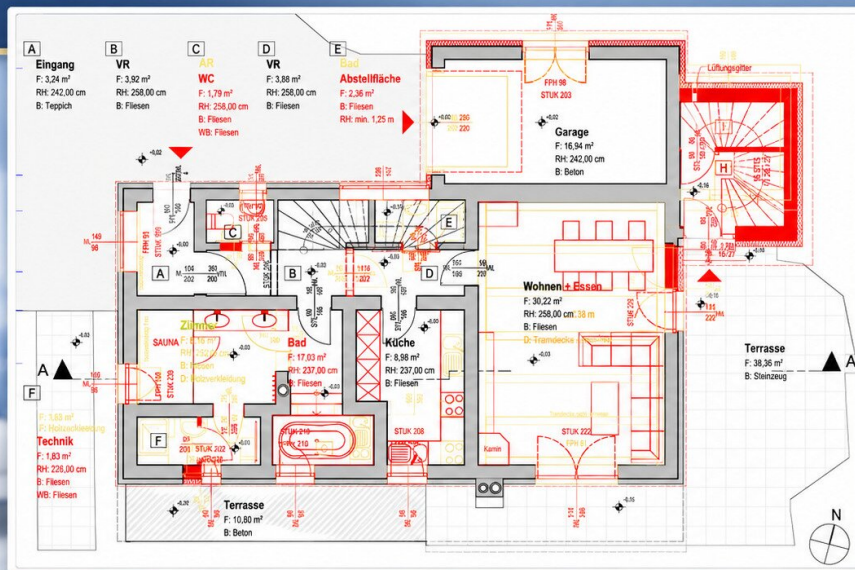
**Mag. Martin Verhunc**





# ERDGESCHOSS

visualisiert



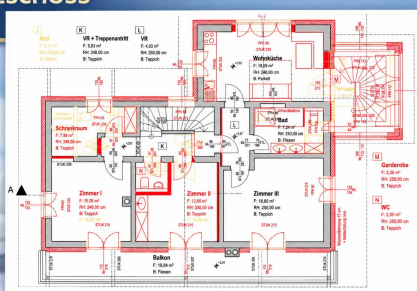
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.



## OBERGESCHOSS

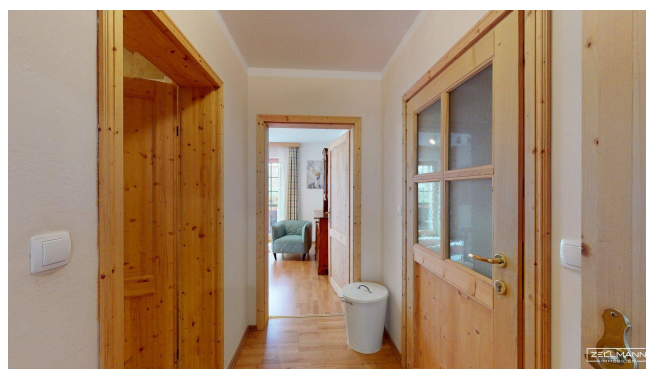
visualisiert

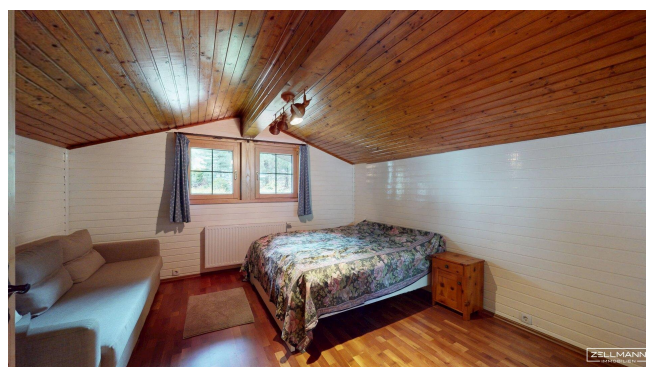
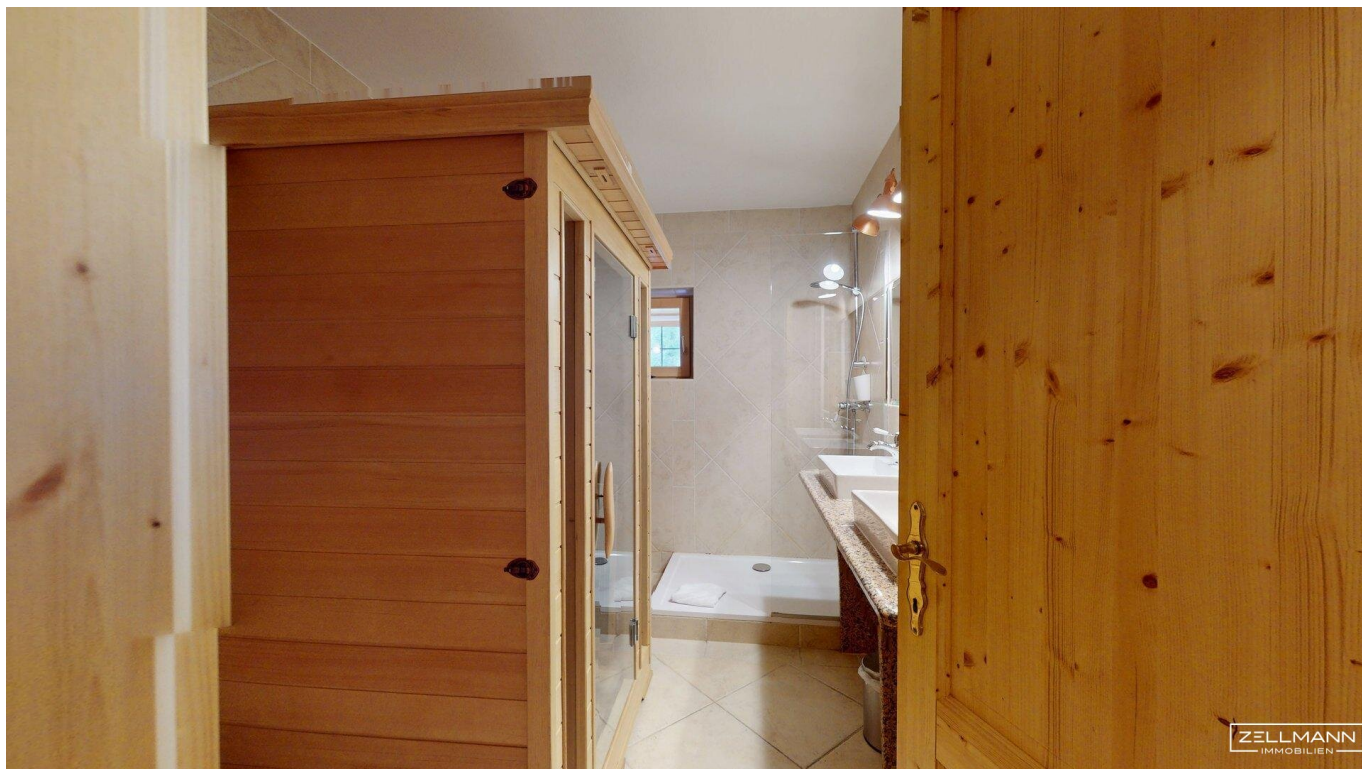


ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.







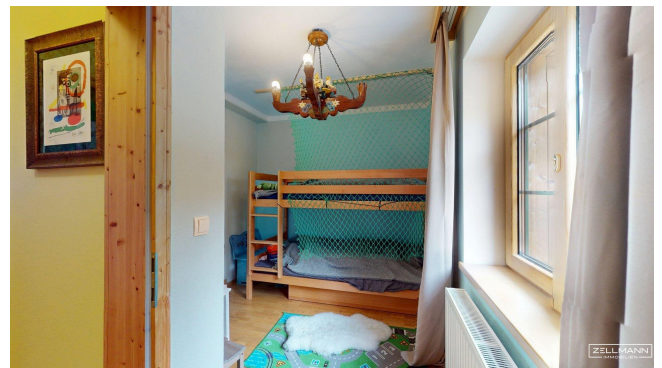
# KONTAKT

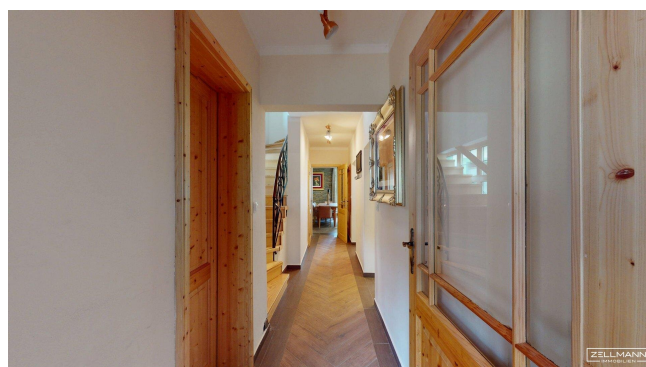
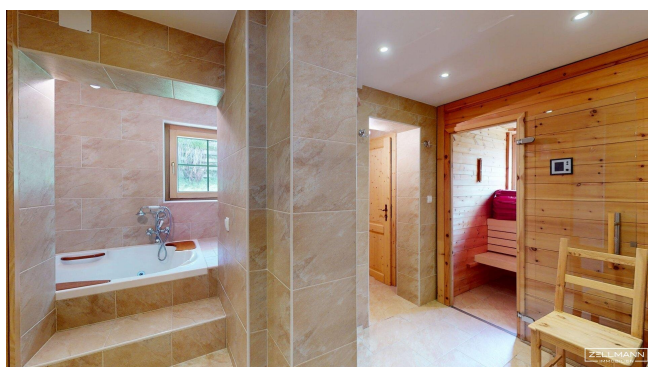


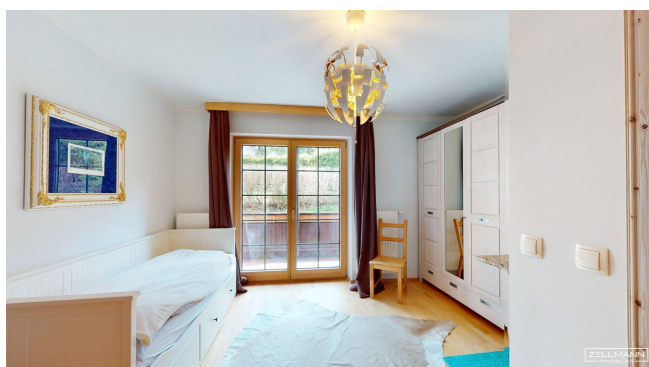
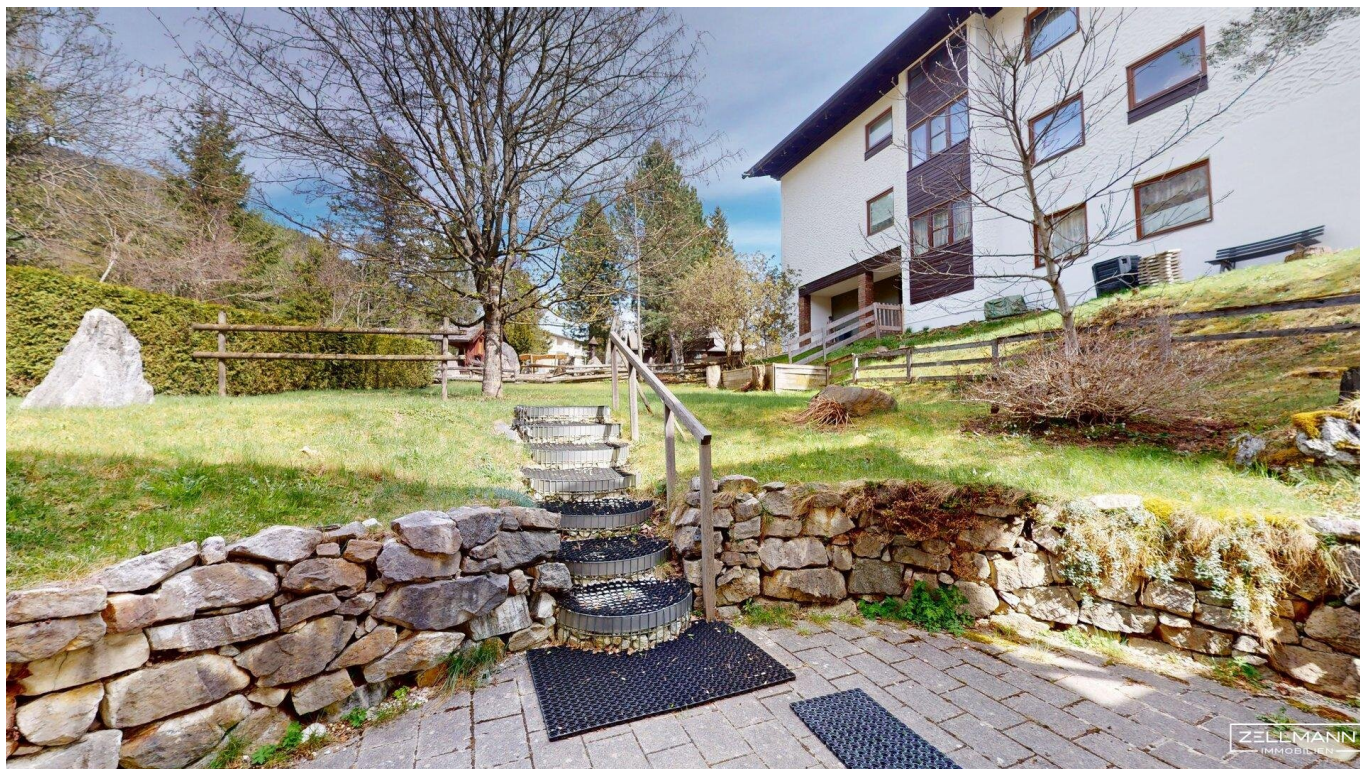
Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!

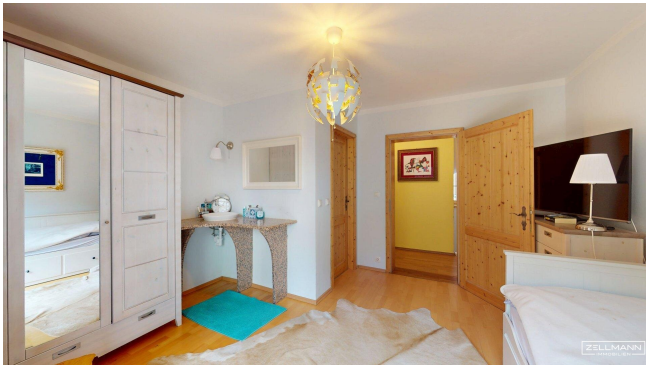


Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

### ALPINES WOHNJUWEL „LÄRCHEGG“ – ZWEI WOHNHEITEN, WELLNESS & TOURISTISCHES POTENZIAL IN BAD KLEINKIRCHHEIM

In begehrter Lage von **Bad Kleinkirchheim** präsentiert sich das Haus „LÄRCHEGG“ als außergewöhnlich vielseitige Immobilie für Menschen, die alpines Wohnen, Eigennutzung und touristische Vermietung miteinander verbinden möchten. Nur wenige Gehminuten vom Bachlift entfernt und eingebettet in die beeindruckende Landschaft der Nockberge bietet die Liegenschaft beste Voraussetzungen für einen privaten Rückzugsort ebenso wie für eine touristische Nutzung.

Auf einem rund **769 m<sup>2</sup> großen Grundstück** stehen insgesamt rund **217 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten** zur Verfügung. Die größere Hauptwohnung umfasst rund 157 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen, während das separate Appartement mit rund 60 m<sup>2</sup> über einen eigenen Zugang verfügt und derzeit bereits touristisch vermietet wird.

Die Immobilie wurde in den Jahren **2015 bis 2017 umfassend renoviert beziehungsweise kernsaniert** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Wärmedämmung, 3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster, Fernwärme sowie Fußbodenheizung im Erdgeschoss bilden gemeinsam mit der hochwertigen Innenausstattung eine solide Basis für komfortables Wohnen zu jeder Jahreszeit.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus alpinem Charakter und privatem Wellnesskomfort: Eine hochwertige Zirbenholz-Sauna, eine zusätzliche Infrarot-Sauna im Appartement, Whirlpool und offener Kamin schaffen jene Atmosphäre, die man mit einem Rückzugsort in den österreichischen Alpen verbindet.

### QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** ca. 769 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 217 m<sup>2</sup>
- **Wohneinheiten:** 2 getrennt begehbare Einheiten
- **Hauptwohnung:** ca. 157 m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen | 6 Zimmer

- **Appartement:** ca. 60 m<sup>2</sup> | separater Zugang
- **Schlafplätze:** insgesamt bis zu 14
- **Terrasse:** ca. 50 m<sup>2</sup>
- **Garten:** gepflegter privater Außenbereich
- **Sanierung:** umfassend renoviert / kernsaniert 2015–2017
- **Fenster:** Holz-Aluminium, 3-fach verglast
- **Heizung:** Fernwärme
- **Fußbodenheizung:** im Erdgeschoss
- **Wellness:** Zirbenholz-Sauna, Infrarot-Sauna & Whirlpool
- **Kamin:** offener Kamin im Wohnbereich
- **Küchen:** 2 vollständig ausgestattete Einbauküchen
- **Wintersport:** Skiabstellräume & Skischuhwärmer für beide Einheiten
- **Parken:** Garage & 3 Frestellplätze
- **Eigene Quelle:** am Grundstück vorhanden
- **Zweitwohnsitz:** Genehmigung vorhanden

- **Touristische Nutzung:** Appartement derzeit touristisch vermietet
- **Möblierung:** möblierter Erwerb möglich
- **Bachlift:** ca. 4 Gehminuten

## ZWEI WOHN EINHEITEN – FLEXIBILITÄT FÜR EIGENNUTZUNG & VERMIETUNG

Die klare Trennung in **zwei eigenständig zugängliche Wohneinheiten** gehört zu den wesentlichen Qualitäten dieser Liegenschaft. Dadurch lassen sich unterschiedliche Nutzungskonzepte realisieren, ohne dass sich die jeweiligen Wohnbereiche gegenseitig beeinträchtigen.

Die rund 157 m<sup>2</sup> große Hauptwohnung erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit sechs Zimmern viel Platz für Familie, Gäste und individuelle Rückzugsbereiche. Die rund 60 m<sup>2</sup> große zweite Einheit ist separat über den Garten erreichbar und kann unabhängig von der Hauptwohnung genutzt werden.

Damit eignet sich das Haus beispielsweise für eine Kombination aus **privatem Feriendomizil und touristischer Vermietung**. Ebenso ist – im Rahmen der bestehenden rechtlichen Voraussetzungen – eine weitergehende touristische Nutzung der Immobilie denkbar.

## HAUPTWOHNUNG – CA. 157 m<sup>2</sup> AUF DREI EBENEN

Die Hauptwohnung verbindet großzügiges alpines Wohnen mit einer hochwertigen und komfortablen Ausstattung. Mittelpunkt ist der großzügige Wohnbereich mit **offenem Kamin**, der insbesondere während der Wintermonate eine warme und charaktervolle Atmosphäre schafft.

Mehrere Schlafzimmer, drei Badezimmer beziehungsweise WCs und eine voll ausgestattete Küche bieten ausreichend Platz auch für größere Familien oder zahlreiche Gäste. Insgesamt stehen im gesamten Haus bis zu **14 Schlafplätze** zur Verfügung.

Die rund **50 m<sup>2</sup> große Terrasse** und der angrenzende Garten erweitern den Wohnbereich großzügig nach außen und schaffen insbesondere während der wärmeren Monate einen attraktiven privaten Aufenthaltsbereich.

## APPARTEMENT – SEPARAT & BEREITS TOURISTISCH GENUTZT

Das rund **60 m² große Appartement** verfügt über einen eigenen Zugang über den Garten und ist damit vollständig von der Hauptwohnung getrennt nutzbar. Die Einheit ist für bis zu vier Personen ausgelegt und verfügt über Wohn- und Schlafbereiche, eine eigene Küche sowie ein Badezimmer mit Infrarot-Sauna.

Das Appartement wird aktuell bereits **touristisch vermietet**. Drei Freistellplätze stehen diesem Bereich beziehungsweise der Liegenschaft zusätzlich zur Verfügung und erleichtern die Nutzung durch Feriengäste.

Gerade die räumliche Trennung ermöglicht es, die Hauptwohnung privat zu nutzen und gleichzeitig Einnahmen aus der touristischen Vermietung des Appartements zu erzielen.

## **RAUMAUFTEILUNG**

### **Hauptwohnung – ca. 157 m²**

- 3 Wohnebenen
- 6 Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin
- Voll ausgestattete Küche
- Mehrere Schlafzimmer
- 3 Badezimmer / WCs
- Zirbenholz-Sauna
- Whirlpool
- Terrasse mit ca. 50 m²
- Direkter Gartenzugang

## **Appartement – ca. 60 m<sup>2</sup>**

- Separater Zugang über den Garten
- Wohn-/Schlafbereiche
- Eigene voll ausgestattete Küche
- Badezimmer
- Infrarot-Sauna
- Für bis zu 4 Personen ausgelegt

## **PRIVATER WELLNESSKOMFORT IN DEN ALPEN**

Nach einem Tag auf der Skipiste oder einer Wanderung durch die Nockberge bietet das Haus ein außergewöhnlich angenehmes privates Wellnessangebot. In der Hauptwohnung steht eine hochwertige **Zirbenholz-Sauna der Firma Deisl** zur Verfügung. Ergänzt wird sie durch einen Whirlpool im Badezimmer.

Das separate Appartement verfügt zusätzlich über eine eigene **Infrarot-Sauna**. Damit bieten beide Einheiten einen eigenen Wellnesskomfort – ein besonderer Mehrwert sowohl für die private Nutzung als auch für Feriengäste.

## **FÜR DEN WINTER GEMACHT – SKILIFT IN GEHDISTANZ**

Die Nähe zum Skigebiet zählt zu den besonderen Standortqualitäten des Hauses. Der **Bachlift ist in rund vier Gehminuten erreichbar**. Damit lässt sich der Skitag praktisch vor der Haustüre beginnen.

Direkt beim Nachbargebäude befindet sich zudem eine Haltestelle des Skibusses, der eine komfortable Verbindung innerhalb des Skigebietes beziehungsweise in Richtung Kaiserburg ermöglicht.

Beide Wohneinheiten verfügen über entsprechende Möglichkeiten zur Aufbewahrung der Skiausrüstung sowie über **Skischuhwärmer** – ein praktisches Detail, das insbesondere bei touristischer Nutzung einen hohen Komfort bietet.

## **SANIERUNG 2015–2017 – MODERNER KOMFORT IM ALPINEN UMFELD**

Das Gebäude wurde zwischen **2015 und 2017 umfassend renoviert beziehungsweise kernsaniert**. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde die Immobilie unter anderem vollständig wärmegeklämmt und mit hochwertigen **3-fach verglasten Holz-Aluminium-Fenstern** ausgestattet.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme; im Erdgeschoss steht zusätzlich der Komfort einer Fußbodenheizung zur Verfügung. Zwei voll ausgestattete Einbauküchen ermöglichen die vollständig unabhängige Nutzung beider Wohneinheiten.

## **ERTRAG & TOURISTISCHE NUTZUNG**

Das separate Appartement wird derzeit touristisch vermietet und erzielt nach Angaben des Eigentümers jährliche Einnahmen von rund **€ 10.000,-**. Dem stehen derzeit Betreuungskosten von rund **€ 3.000,- pro Jahr** gegenüber.

Damit ergibt sich auf Basis der bekannt gegebenen Werte derzeit ein Überschuss vor weiteren objektbezogenen Kosten, Steuern und Abgaben von rund **€ 7.000,- jährlich**. Die Angaben beziehen sich auf die bisherige Vermietung und stellen ausdrücklich keine Garantie für zukünftige Einnahmen oder Auslastungen dar.

Nach den vorliegenden Informationen befindet sich die Immobilie im **touristischen Kerngebiet 1**, wodurch eine touristische Nutzung grundsätzlich möglich ist. Auch für die größere Wohneinheit besteht entsprechendes Nutzungspotenzial.

Zusätzlich liegt nach den vorliegenden Angaben eine **Zweitwohnsitzgenehmigung** vor. Die konkrete rechtliche Zulässigkeit, der Umfang einer touristischen Nutzung sowie allfällige behördliche Auflagen sind anhand der vorhandenen Bewilligungen und der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen beziehungsweise örtlichen Bestimmungen zu beurteilen.

## **EIGENE QUELLE – EINE BESONDERE EIGENSCHAFT DES GRUNDSTÜCKS**

Eine weitere Besonderheit ist die **eigene Quelle am Grundstück**. Sie unterstreicht den naturnahen Charakter der Liegenschaft und stellt eine außergewöhnliche Ergänzung des Grundstücks dar.

## **LAGE – BAD KLEINKIRCHHEIM & DIE NOCKBERGE**

Bad Kleinkirchheim zählt zu den etablierten alpinen Ferien- und Wohnregionen Kärntens. Die

Immobilie befindet sich im Bereich der **Tiefenbachstraße in 9546 Bad Kleinkirchheim** und verbindet eine ruhige Wohnsituation mit kurzen Wegen zu Skiliften, Thermen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Supermärkte, Sportgeschäfte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. Auch die beiden bekannten Thermen – **Römerbad und Therme St. Kathrein** – sind gut erreichbar und ergänzen das ganzjährige Freizeitangebot.

## **GANZJAHRESDESTINATION – MEHR ALS NUR WINTERURLAUB**

Bad Kleinkirchheim bietet weit mehr als klassischen Wintersport. Während der Wintermonate stehen Skifahren, Langlauf und weitere alpine Aktivitäten im Mittelpunkt. Umfangreiche Beschneigungsmöglichkeiten unterstützen den Skibetrieb zusätzlich.

In den wärmeren Monaten prägen Wandern, Mountainbiken und Naturerlebnisse in der Region der **Nockberge** das Freizeitangebot. Gemeinsam mit den Thermalangeboten entsteht damit eine Destination, die sowohl im Winter als auch während der Sommer- und Übergangsmonate attraktiv ist.

Gerade diese Kombination aus Wintersport, Wellness und sommerlichem Naturtourismus bildet eine interessante Grundlage für eine touristisch genutzte Immobilie.

## **PARKEN, GARAGE & PRAKTISCHE AUSSTATTUNG**

Zur Liegenschaft gehören eine **Garage sowie drei Frestellplätze**. Damit stehen auch bei einer Nutzung durch mehrere Personen beziehungsweise Feriengäste entsprechende Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Separate Skiabstellmöglichkeiten und Skischuhwärmer für beide Einheiten wurden gezielt auf die Anforderungen eines alpinen Ferienhauses abgestimmt und erleichtern sowohl die private als auch die touristische Nutzung.

## **MÖBLIERTER ERWERB MÖGLICH**

Auf Wunsch ist ein **möblierter Erwerb** möglich. Dies bietet insbesondere bei einer Fortführung der touristischen Vermietung den Vorteil, die bestehende Nutzung ohne umfangreiche Neueinrichtung fortsetzen zu können.

Der konkrete Umfang der übernommenen Möblierung und Ausstattung ist im Zuge der Kaufvertragsabwicklung beziehungsweise anhand einer entsprechenden Inventarliste festzulegen.

## **FÜR EIGENNUTZER, FERIENHAUSKÄUFER & INVESTOREN**

Die besondere Stärke des Hauses „LÄRCHEGG“ liegt in seiner **Flexibilität**. Die beiden getrennten Wohneinheiten ermöglichen unterschiedliche Nutzungsszenarien und lassen sich an verschiedene Lebens- und Investitionsmodelle anpassen.

Eine Einheit selbst nutzen und die zweite touristisch vermieten, das gesamte Haus als großzügiges alpines Feriendomizil verwenden oder – im Rahmen der vorhandenen rechtlichen Voraussetzungen – beide Bereiche touristisch einsetzen: Die Grundstruktur der Immobilie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Die vorhandene Zweitwohnsitzgenehmigung, die bereits praktizierte touristische Nutzung des Apartments und die unmittelbare Nähe zur touristischen Infrastruktur machen das Angebot besonders interessant für Käufer, die neben dem persönlichen Wohn- und Freizeitwert auch eine wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit suchen.

## **UNSER RESÜMEE**

Das Haus „LÄRCHEGG“ ist ein **außergewöhnlich vielseitiges alpines Wohn- und Ferienobjekt** in einer der bekanntesten Tourismusregionen Kärntens.

Rund 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei separat nutzbare Wohneinheiten, bis zu 14 Schlafplätze, rund 50 m<sup>2</sup> Terrasse, Garten, Sauna, Infrarot-Sauna, Whirlpool, offener Kamin, Garage und drei Freistellplätze schaffen ein umfangreiches Gesamtangebot.

Besonders interessant ist die Verbindung aus **Eigennutzung und bestehender touristischer Vermietung**. Während die großzügige Hauptwohnung als privater Rückzugsort dienen kann, verfügt das separate Apartment bereits über eine etablierte touristische Nutzung.

Die Nähe zum Bachlift, die Thermen, die ganzjährigen Freizeitmöglichkeiten der Nockberge und die gute Infrastruktur von Bad Kleinkirchheim vervollständigen das Angebot.

**Ein alpines Zuhause mit Charakter – zum Ankommen, Genießen und auf Wunsch auch Vermieten. Sommer wie Winter.**

## **UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.**

Bei Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsoptionen sind transparente Informationen zu Widmung, Bewilligungen und bestehender touristischer Nutzung besonders wichtig. ZELLMANN IMMOBILIEN begleitet Sie persönlich und professionell während des gesamten Immobilienprozesses.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Objektunterlagen sowie die uns vorliegenden Informationen zur Zweitwohnsitzgenehmigung und touristischen Nutzung zur Verfügung und präsentieren Ihnen beide Wohneinheiten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

## **RECHTLICHE HINWEISE**

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Auftraggebers. Flächen-, Maß-, Entfernungs-, Einnahmen- und Kostenangaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa- beziehungsweise Stichtagsangaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Die Angaben zu bisherigen Einnahmen und Betreuungskosten aus der touristischen Vermietung beruhen auf den bekannt gegebenen Werten und stellen keine Garantie oder Zusicherung zukünftiger Erträge, Auslastungen oder wirtschaftlicher Ergebnisse dar.

Angaben zur Zweitwohnsitzgenehmigung, zur Lage im touristischen Kerngebiet sowie zur touristischen Nutzung sind anhand der jeweils vorhandenen behördlichen Unterlagen und der zum Zeitpunkt des Erwerbs geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Eine zukünftige touristische Nutzung kann von gesetzlichen, behördlichen, raumordnungsrechtlichen oder sonstigen Vorgaben abhängig sein.

Bei einem möblierten Erwerb ist ausschließlich der im Kaufvertrag beziehungsweise in einer gesonderten Inventarliste vereinbarte Umfang der Möblierung und Ausstattung maßgeblich.

## **HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ**

Aktuelle Energiekennzahlen wurden in den vorliegenden Objektangaben nicht genannt und werden daher nicht ergänzt. Die entsprechenden Kennzahlen sind dem für die Liegenschaft gültigen Energieausweis zu entnehmen und vor Veröffentlichung entsprechend einzusetzen.

## **HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION**

Für weiterführende Informationen, zusätzliche Objektunterlagen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ**

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und

natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

**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.

**Transparenzhinweis:** *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

## **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