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



00

Objektnummer: 26297

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:	217,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	630,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 56,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	899.990,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
USt.:	19,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin Verhunc



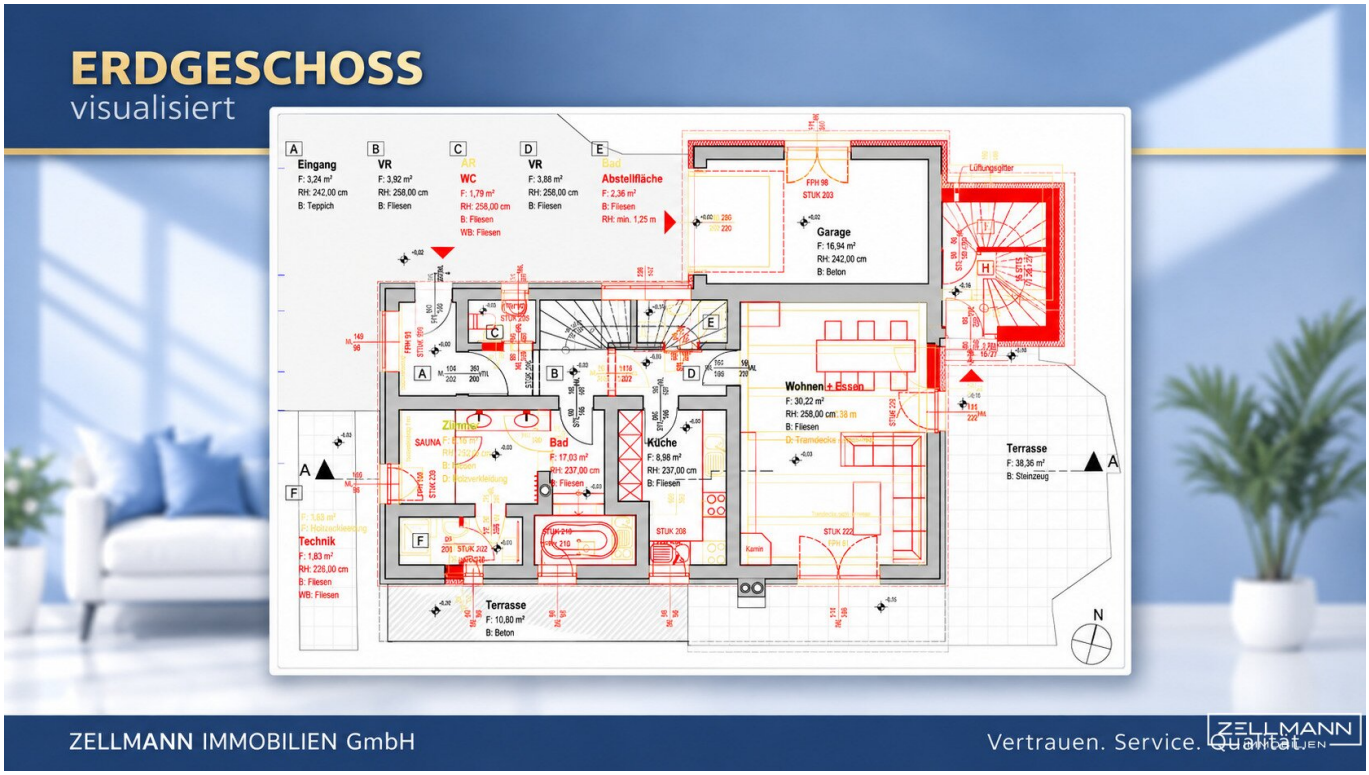


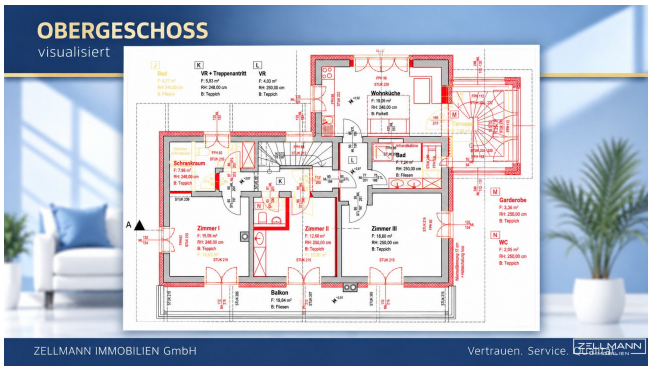









ERDGESCHOSS
visualisiert
A Eingang F: 3,24 m² RH: 242,00 cm B: Teppich
B VR F: 3,92 m² RH: 258,00 cm B: Fliesen
C WC F: 1,79 m² RH: 258,00 cm B: Fliesen WB: Fliesen
D VR F: 3,88 m² RH: 258,00 cm B: Fliesen
E Bad Abstellfläche F: 2,36 m² B: Fliesen RH: min. 1,25 m
Garage F: 16,94 m² RH: 242,00 cm B: Beton
Wohnen + Essen F: 30,22 m² RH: 258,00 cm B: Fliesen
Küche F: 8,98 m² RH: 237,00 cm B: Fliesen
Bad F: 17,03 m² RH: 237,00 cm B: Fliesen
Technik F: 1,83 m² RH: 226,00 cm B: Fliesen WB: Fliesen
Terrasse F: 10,80 m² B: Beton
Terrasse F: 38,36 m² B: Steinzeug
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH
Vertrauen. Service. Qualität.


OBERGESCHOSS
visualisiert
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH
Vertrauen. Service. Qualität.







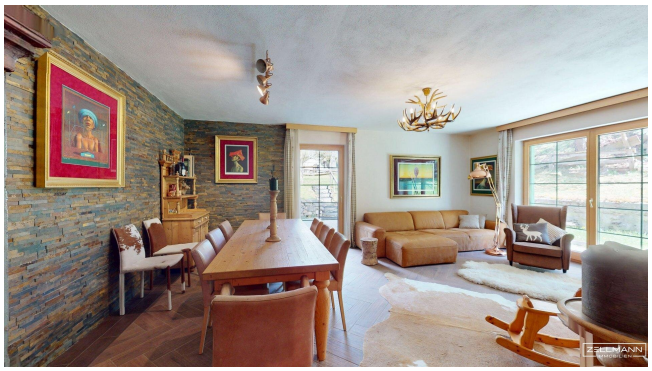









KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

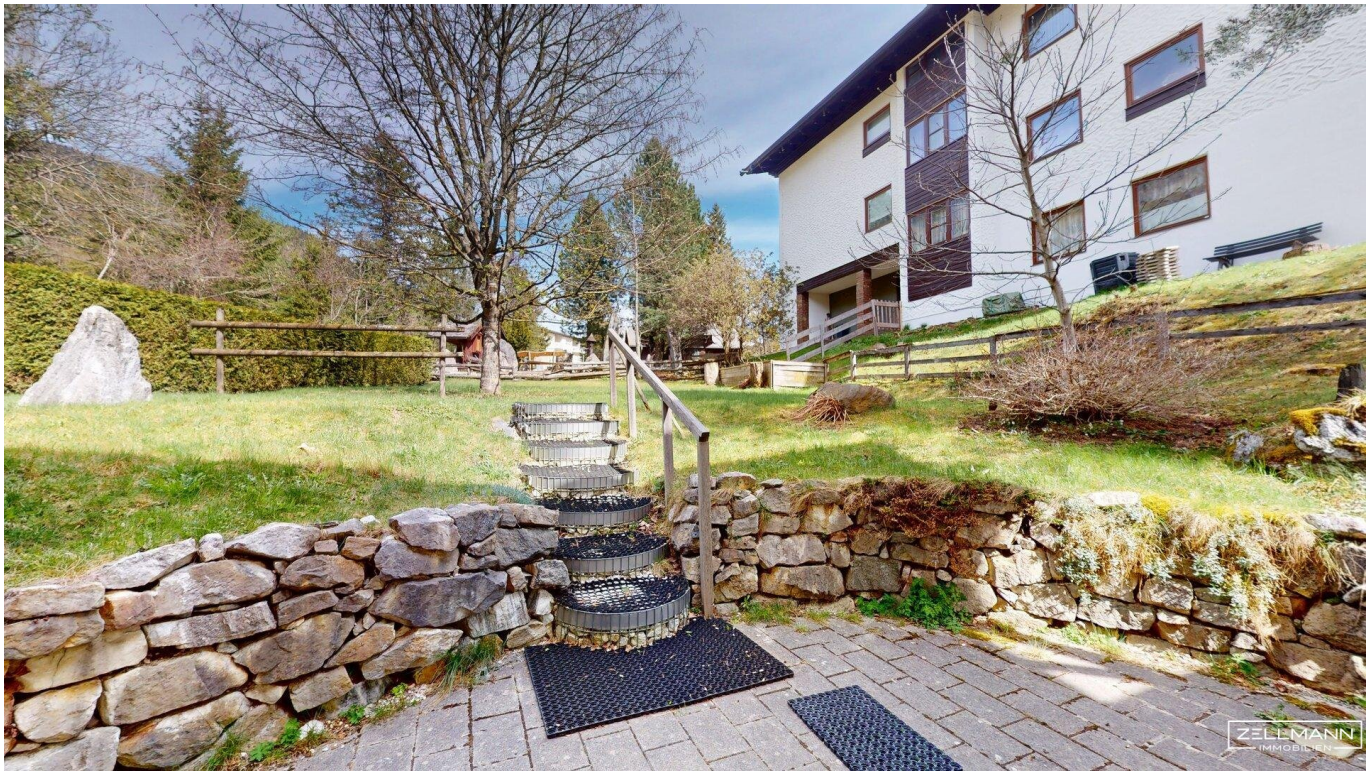


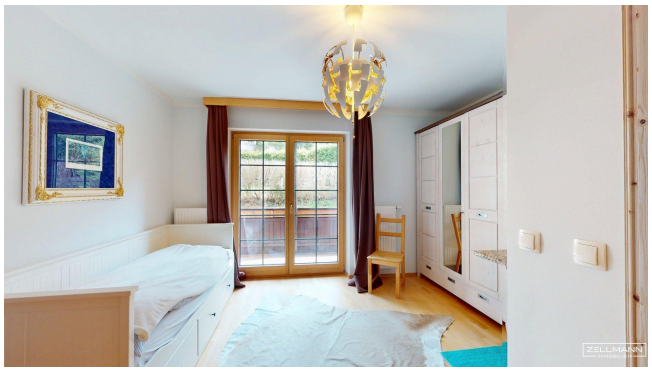




















Objektbeschreibung

ALPINES WOHNJUWEL „LÄRCHEGG“ – ZWEI WOHNEINHEITEN, 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 m² großen Grundstück** stehen insgesamt rund **217 m² Wohnfläche in zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten** zur Verfügung. Die größere Hauptwohnung umfasst rund 157 m² auf drei Ebenen, während das separate Appartement mit rund 60 m² 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 m²
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 217 m²
- **Wohneinheiten:** 2 getrennt begehbare Einheiten
- **Hauptwohnung:** ca. 157 m² auf 3 Ebenen | 6 Zimmer

- **Appartement:** ca. 60 m² | separater Zugang
- **Schlafplätze:** insgesamt bis zu 14
- **Terrasse:** ca. 50 m²
- **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 Freistellplätze
- **Eigene Quelle:** am Grundstück vorhanden
- **Zweitwohnsitz:** Genehmigung vorhanden

- **Touristische Nutzung:** Appartement derzeit touristisch vermietet

- **Möblierung:** möblierter Erwerb möglich

- **Bachlift:** ca. 4 Gehminuten

ZWEI WOHNEINHEITEN – 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 m² große Hauptwohnung erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit sechs Zimmern viel Platz für Familie, Gäste und individuelle Rückzugsbereiche. Die rund 60 m² 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 m² 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 m² 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 m²

- 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 wärmegedämmt 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 Beschneiungsmöglichkeiten 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 Freistellplätze**. 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 Appartements 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 m² Wohnfläche, zwei separat nutzbare Wohneinheiten, bis zu 14 Schlafplätze, rund 50 m² 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 Appartement 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.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur

Verfügung gestellt.

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