

**360 Tour / Modernes Apartmenthotel mit Fernblick in sehr  
guter Lage von Bad Kleinkirchheim**



**Objektnummer: 1197**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9546 Bad Kleinkirchheim
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	523,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	714,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	11
WC:	12
Stellplätze:	13
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien







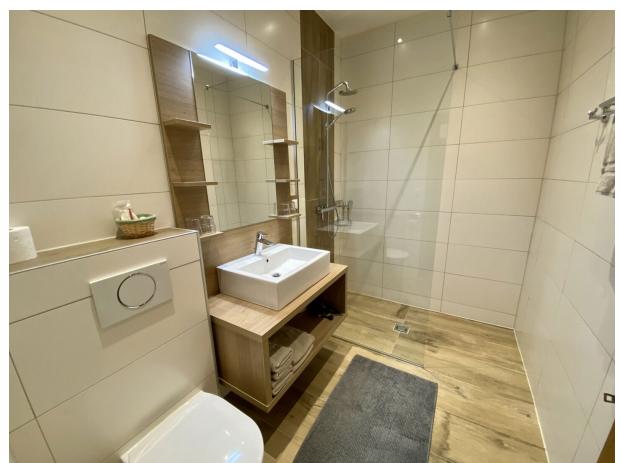


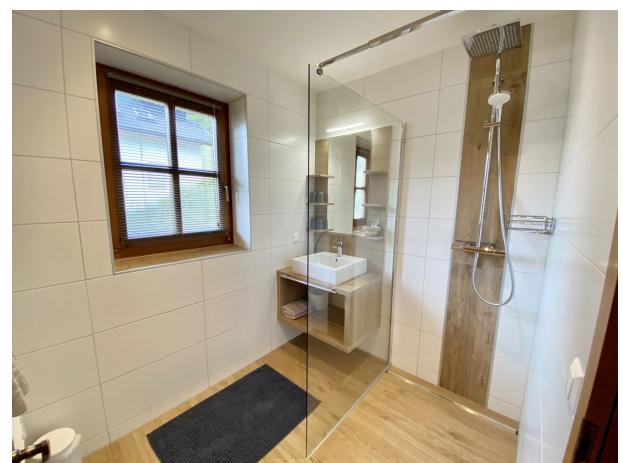
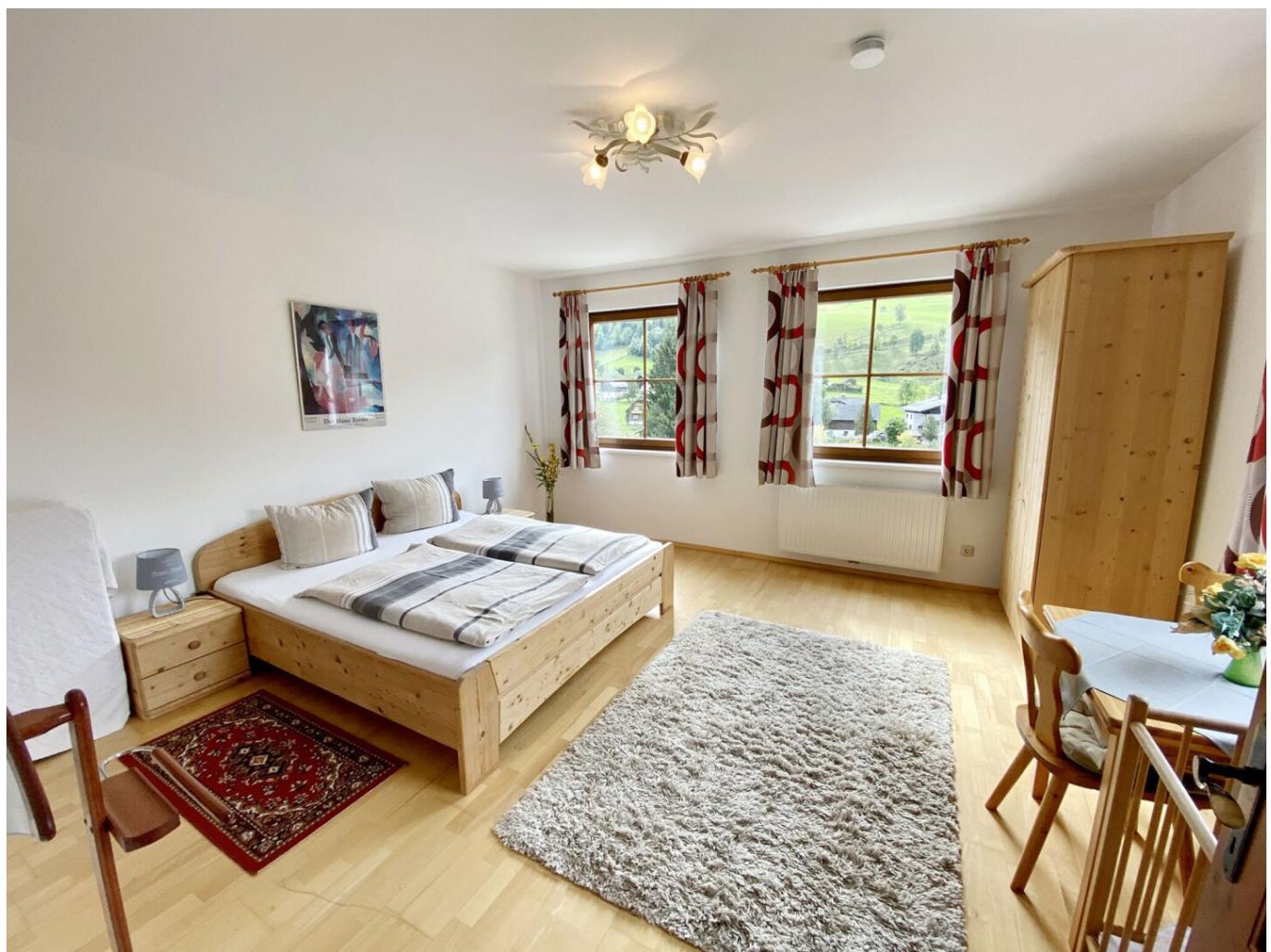




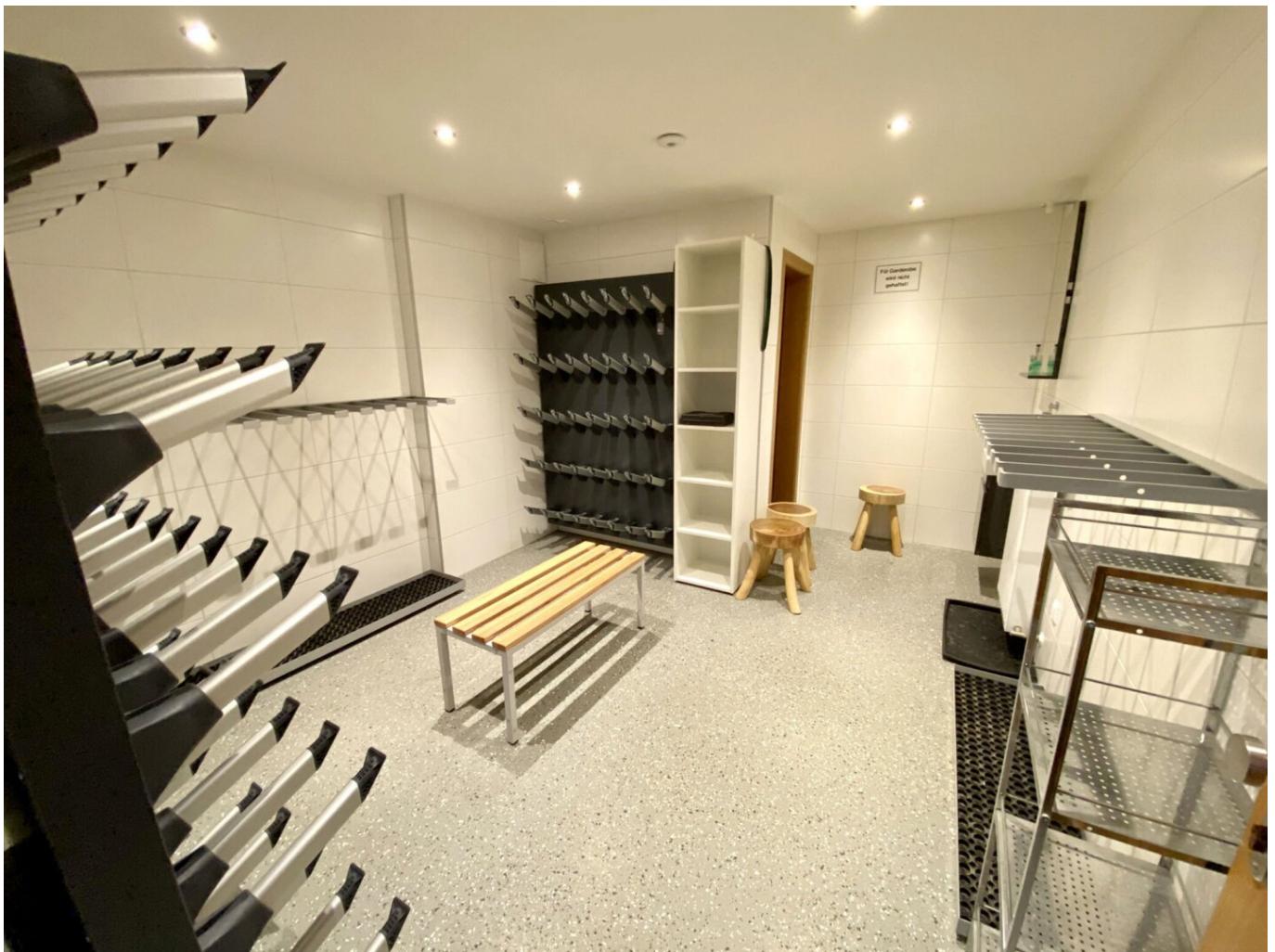


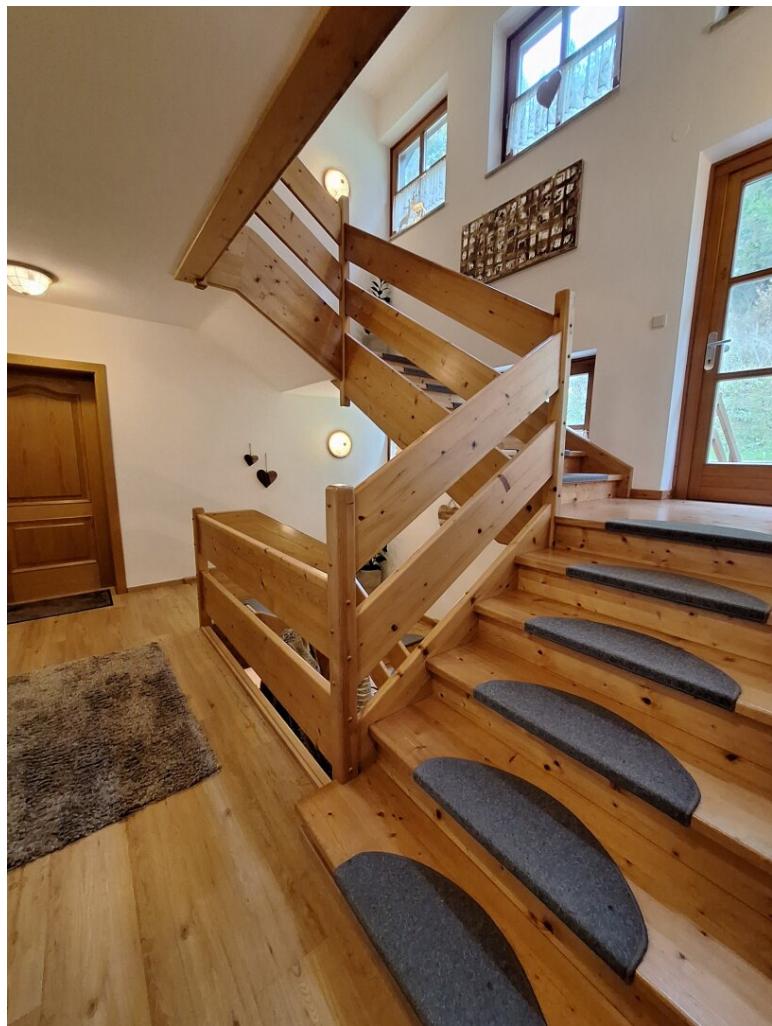
















































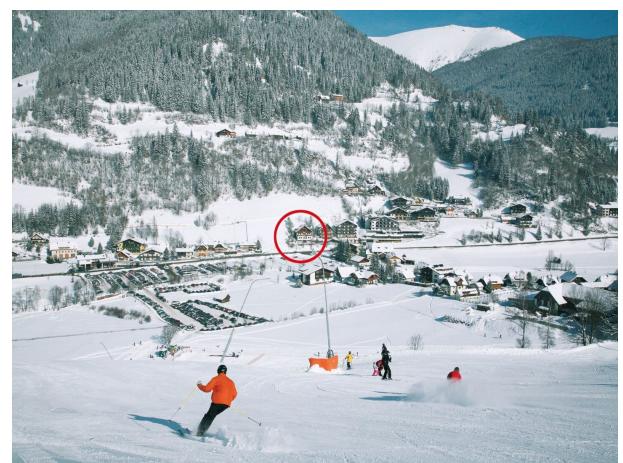








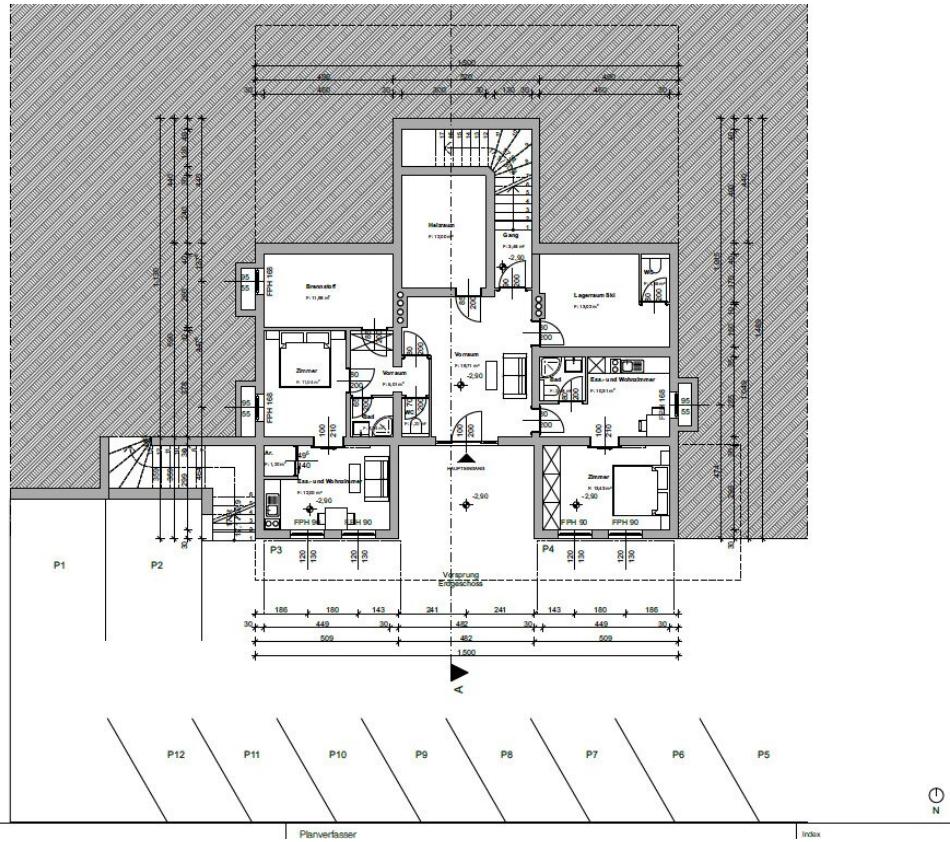






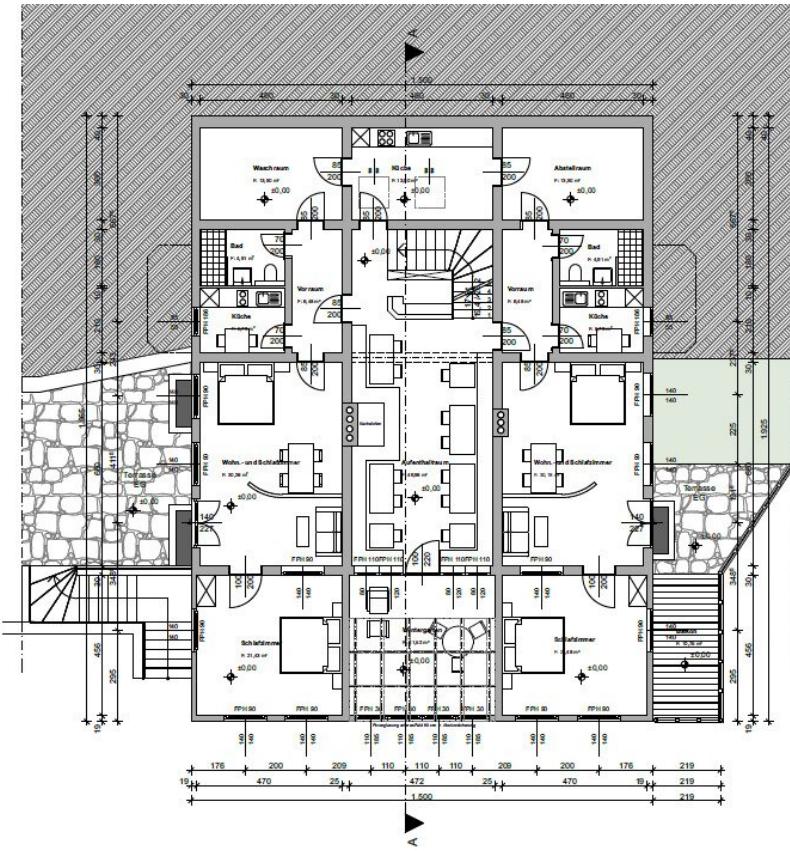


BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021  
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS | M 1:125

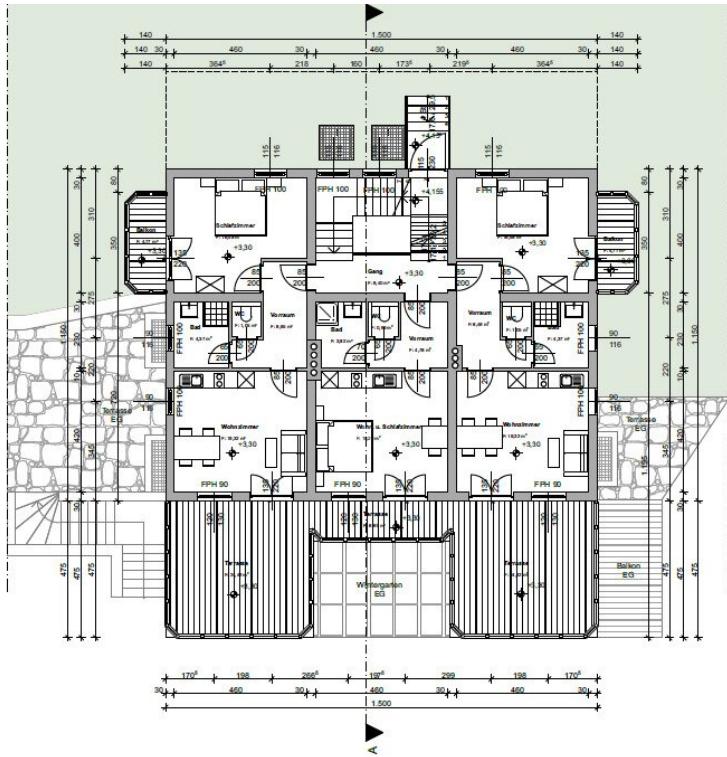


BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021  
GRUNDRISS ERDGESCHOSS | M 1:125

GRUNDRISS ERDGESCHOSS | M 1:125

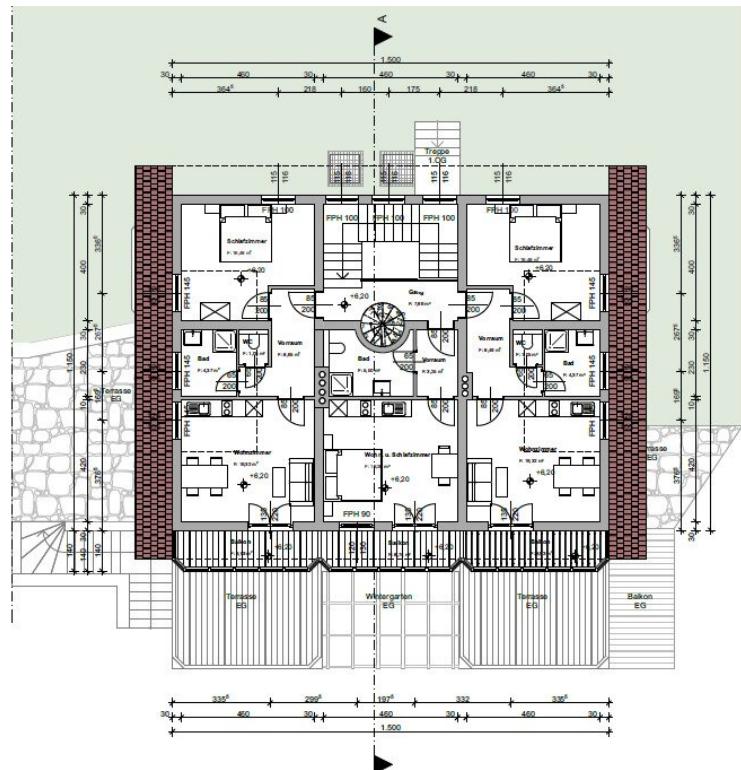


BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021  
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS | M 1:125



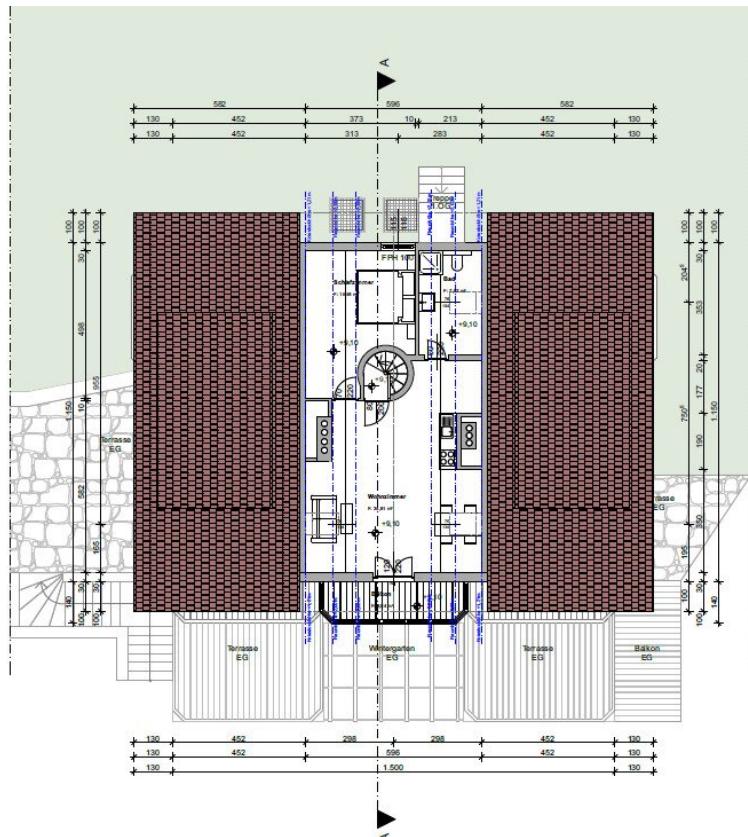
BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021  
GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS | M 1:125

Bestand  
Abbruch  
Neubau



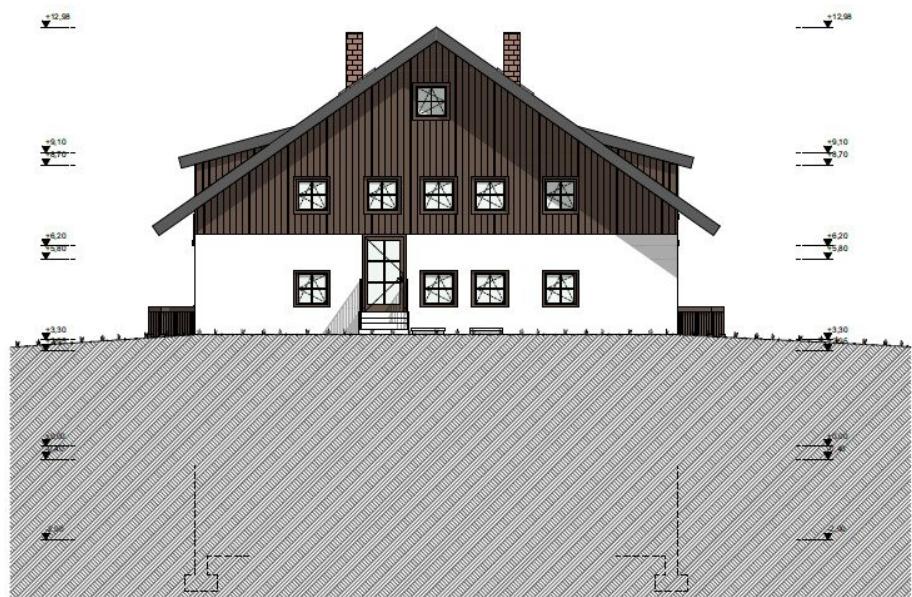
BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021  
GRUNDRISS DACHGESCHOSS | M 1:125

BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22  
GRUNDRISS DACHGESCHOSS | M 1:125



BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021  
ANSICHT NORDEN | M 1:125

■ Bestand  
■ Abbruch  
■ Neubau



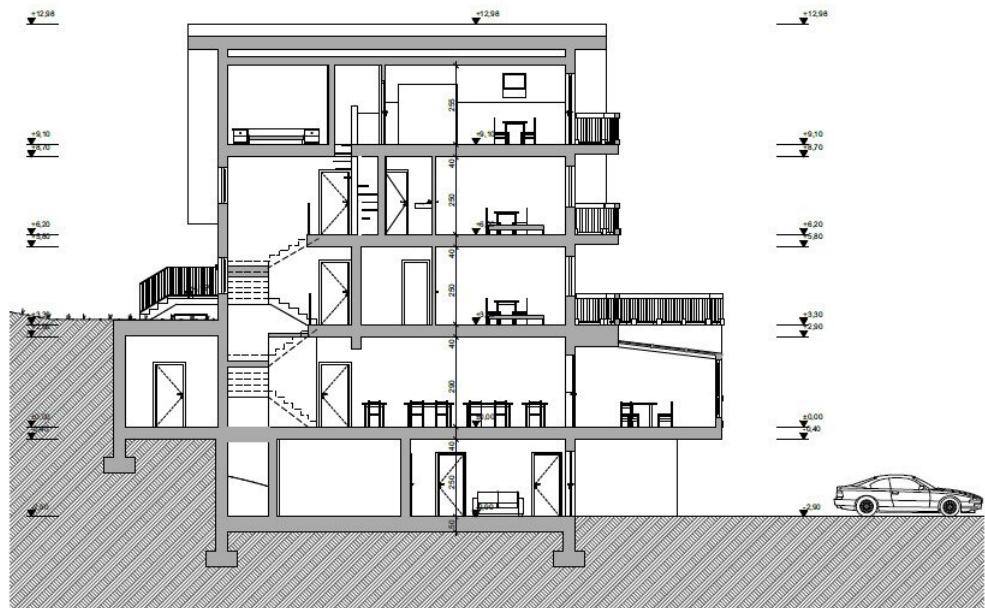
■ Bestand  
■ Abruch  
■ Neubau



BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021

SCHNITT A-A | M 1:125

■ Bestand  
■ Abbruch  
■ Neubau



ANSICHT SÜDEN | M 1:125

■ Bestand  
■ Abbruch  
■ Neubau



BESTANDSPLAN LT. AUFMASS v. 22.09.2021  
ANSICHT WESTEN | M 1:125

■ Bestand  
■ Abbruch  
■ Neubau



SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



# Objektbeschreibung

## 360 Tour / Modernes Apartmenthotel mit Fernblick in sehr guter Lage von Bad Kleinkirchheim

Zum **exklusiven Verkauf** gelangt ein bestens eingeführtes Apartmenthotel in sehr guter Lage von Bad Kleinkirchheim - Nähe Skipiste / Therme.

- Dieses Apartmenthotel verfügt über 11 Apartments in verschiedenen Größen, ist gemäß der derzeitigen Nutzung auf 30 Gästebetten samt einer Privat- und einer Personalwohnung ausgelegt und verfügt über einen wunderschönen Wintergarten, Frühstücksbereich samt Kachelofen, schöne Balkone und Terrassen, eine Küche samt Lager, einen modernen Ski-Raum sowie 12 (Sensor-)Parkplätze vor dem Haus und die Skipisten und Loipen sind fußläufig erreichbar.
- Das **Gebäude** selbst wurde lt. **Grundbuch** auf einer ca. **1.527m<sup>2</sup>**, hiervon ca. **208m<sup>2</sup>** Baufläche und ca. **1.319m<sup>2</sup>** Grünfläche, **großen Liegenschaft errichtet** (1988/89), wurde laufend modernisiert (2009 Wintergarten) und umgestaltet.
- Das Bauwerk gliedert sich in: **UG, EG, OG 1, OG 2, DG, Außenanlage, Stellplätze**.
- Im **aktuellen Betrieb** wurden **9 Apartments** vermietet, die **Apartments** sind **durchwegs modern** gestaltet, jeweils mit **Dusche, WC** und **Küche** sowie **ansprechender Möblierung** ausgestattet.
- Die **aktuelle Wohnfläche** beträgt lt. Verkaufsunterlagen des Eigentümers **ca. 523m<sup>2</sup>** (ohne Balkone/Terrassen), die **Gesamtnutzfläche ca. 714m<sup>2</sup>**.

**Gliederung** (Angaben m<sup>2</sup> sind ca.-Angaben und stammen vom Eigentümer):

- **UG / Eingang: Gesamtnutzfläche: 125m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 63m<sup>2</sup>, Heizraum: 12,55m<sup>2</sup>, Öltank-Raum: 12m<sup>2</sup>, Schikeller: 15m<sup>2</sup>, Vorraum/Eingang: 22,50m<sup>2</sup>, Wohnung Nr. 30: 35m<sup>2</sup>, Wohnung Nr. 31: 28m<sup>2</sup>,**
- **EG / Rezeption / Treppen: Küche: 14m<sup>2</sup>, Waschraum: 14m<sup>2</sup>, Abstellraum: 14m<sup>2</sup>, ev. zusätzliche Wohnung möglich – nicht ausgebaut: 67m<sup>2</sup>, derzeit: Aufenthaltsraum:**

45m<sup>2</sup>, **Wintergarten**: derzeit noch 22m<sup>2</sup>, **Wohnung** Nr. 21: 70m<sup>2</sup> (Balkon 6m<sup>2</sup>),  
**Wohnung** Nr. 22: 70m<sup>2</sup> (Terrasse 25m<sup>2</sup>), **Gesamtnutzfläche**: **249m<sup>2</sup>** **Wohnfläche**:  
**140m<sup>2</sup>**

- **OG 1** / Treppen: **Gesamtnutzfläche**: **140m<sup>2</sup> ( Gang ) Wohnfläche: 130m<sup>2</sup>**,  
**Wohnung** Nr. 23: 50m<sup>2</sup> (Balkon 23m<sup>2</sup>), **Wohnung** Nr. 24: 30m<sup>2</sup> (Balkon 6m<sup>2</sup>),  
**Wohnung** Nr. 25: 50m<sup>2</sup> (Balkon 23m<sup>2</sup>)
- **OG 2** / Treppen: **Gesamtnutzfläche**: **140m<sup>2</sup> (Gang) Wohnfläche: 130m<sup>2</sup>**,  
**Wohnung** Nr. 26: 50m<sup>2</sup> (Balkon 6m<sup>2</sup>), **Wohnung** Nr. 27: 30m<sup>2</sup> (Balkon 6m<sup>2</sup>),  
**Wohnung** Nr. 28: 50m<sup>2</sup> (Balkon 6m<sup>2</sup>)
- **DG** / Treppen: **Wohnfläche**: **60m<sup>2</sup>**, **Wohnung** Nr. 29: 60m<sup>2</sup> (Balkon 6m<sup>2</sup>)

**Aufstellung Apartments / Betten - derzeit: in der Vermietung**: 22 Fixbetten und 8 Notbetten (Coutchen)

- Wohnung 1 - 4 Betten
- Wohnung 2 - 2 Betten, plus ausziehbare Couch, 2 Betten
- Wohnung 4 - 2 Betten
- Wohnung 5 - 2 Betten, plus ausziehbare Couch, 2 Betten
- Wohnung 6 - 2 Betten, plus ausziehbare Couch, 2 Betten
- Wohnung 7 - 2 Betten
- Wohnung 8 - 2 Betten, plus ausziehbare Couch, 2 Betten
- Wohnung 9 - 2 Betten

- Wohnung 10 - 2 Betten (derzeit Eigentümerwohnung)
- Wohnung 11 - 2 Betten (derzeit Personalwohnung)
- Wohnung 12 - 4 Betten (derzeit gewerbliche Vermietung)

#### **Hochwertige Einrichtung – Massivholz der Marke „Voglauer“**

- **Schi-Raum modern ausgestattet mit einem elektrischem Schischuhtrocknungssystem welches über das Handy steuerbar ist.**
- **7- von 11 Bäder komplett neu saniert im Jahr 2019 mit ebenerdigen Glasduschen (barrierefrei) sowie Erweiterung von 2 Wohnungen im EG**
- Ein **Fernwärmeanschluss ist vorhanden**, dieser befindet sich an der Außenwand des Apartmenthauses und **könnte sofort angeschlossen werden**.
- Dies würde eine **maximale Auslastung von 26 Fixbetten und 8 Zustellbetten** (die Anpassung der bestehenden Betriebsanlagengenehmigung /Brandschutzauflagen wären hier zu prüfen) bedeuten - gerne erhalten Sie bei näherem Interesse eine genauere Aufstellung der Apartments.
- **Nutzungs-, gewerberechtliche-, und baurechtliche Änderungen, behördliche Auflagen sowie erweiterte Vermietungen oder andere Nutzungen, die über den bisherigen Umfang erfolgen würden, sind vom jeweiligen Käufer auf dessen Kosten und Risiko abzuklären.**
- Laut Verkäufer beliefen sich die Betriebskosten in den letzten 3 Jahren auf €

**10.000.- – 14.000.- pro Jahr** (hauptsächlich geschuldet wegen dem Heizölpreis) **und der Jahresnettoertrag vor Steuern, rückblickend auf die letzten 3 Jahre, belief sich auf € 60.000.- bis € 85.000.-** - dies kann bei näherem Interesse gerne mit dem Verkäufer in einem persönlichen Termin abgeklärt werden.

- Die **Liegenschaft ist nicht im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis bzw. im Verdachtsflächenkataster** gelistet.
- Gas- und E-Befunde liegen nicht auf.
- Die Liegenschaft wird verkauft wie sie liegt und steht – eine Sachgewährleistung ist ausgeschlossen.
- **Sehr gerne kann das Haus von einem Sachverständigen des Käufers einer rechtlichen und technischen Überprüfung unterzogen werden und eine Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt übermittelt werden.**
- Gerne können wir Ihnen alle uns aufliegenden, weiteren Informationen (Umsatzdaten, Pläne, Baubeschreibung, Vollmacht für die Einsicht in den Bauakt, etc.) zukommen lassen.
- **Einsicht Bauakt:** der Bauakt dieser Liegenschaft wurde am 11.09.2024 ausgehoben und kann bei näherem Interesse am Objekt gerne übermittelt werden.
- **Konformität von Plan-Sollzustand und Plan-Istzustand ohne Gewähr.**
- **Flächenwidmung:** Die kausale Liegenschaft in Bad Kleinkirchheim weist laut von der Gemeinde übermittelten, aktuellem Flächenwidmungsplan die Widmung **Bauland Kurgebiet**, Grünland, für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland und Ersichtlichmachungen - Bundesstraße / Bestand auf.
- **beste öffentliche Verkehrsanbindung** (Bus) und **Infrastruktur** (Einkaufsmöglichkeiten, Entfernung Ortskern, etc.) sind ebenfalls gegeben

## Allgemeines:

- Im beliebten Kurort **Bad Kleinkirchheim** stehen den Gästen im Winter ca. **103 km Pisten, 35 breite Abfahrten, 24 Bahnen & Lifte** zur Verfügung. **Wellnesserlebnis** in den diversen **Thermen** sowie herrliche **Wander- und Radtouren** im **Erholungsgebiet Nockberge** sind im Sommer möglich. Die **Seengebiete** - **Millstätter See, Ossiacher See, Seengebiet Wörthersee** sind gut erreichbar.

- **Anreise aus Deutschland:**

- MÜNCHEN – SALZBURG – TAUERNAUTOBAHN – ABFAHRT SPITTAL/MILLSTÄTTER SEE – RADENTHEIN – BAD KLEINKIRCHHEIM

- **Anreise aus Wien und Graz:**

- SÜDAUTOBAHN – KLAGENFURT NORD – FELDKIRCHEN – BAD KLEINKIRCHHEIM

- **Anreise aus Westösterreich und Schweiz:**

- BREGENZ – MÜNCHEN – SALZBURG – TAUERNAUTOBAHN – ABFAHRT SPITTAL/MILLSTÄTTER SEE – RADENTHEIN – BAD KLEINKIRCHHEIM

- **Anreise aus Italien:**

- UDINE – TARVISIO – VILLACH ABFAHRT OSSIACHER SEE – RADENTHEIN – BAD KLEINKIRCHHEIM

- **Mit dem Flugzeug** können Sie ganz bequem anreisen. **Klagenfurt** befindet sich ca. **40 km** und **Ljubljana/Slowenien** **100 km** von Bad Kleinkirchheim entfernt.

- **Mit der Bahn: von Wien kommend:** Über Semmering – Bruck an der Mur – St. Veit – Klagenfurt – Villach oder Spittal/Millstätter See

- **Von Deutschland kommend:** Über München – Salzburg – Spittal/Millstätter See – Villach oder Spittal/Millstätter See
- **Ab Spittal oder Villach fahren regelmäßig Linienbusse nach Bad Kleinkirchheim** (Entfernung der beiden Städte – ca. 30 km)

- Energieausweis (HWB 107 kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse D, fGEE 1,17 kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse C, lt. EA vom 04.07.2024)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.
- Änderungen vorbehalten.

#### **HINWEIS:**

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap