

**Almhaus mit Skivergnügen direkt vor der Tür-auf 1.500 Metern Seehöhe am KLIPPITZTÖRL- Komfort, Ruhe & Rendite vereint" Über 200 Tage jährliche Vermietbarkeit möglich!**



**Objektnummer: 2056/88**

**Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9462 Bad St. Leonhard im Lavanttal
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	411,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.705,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

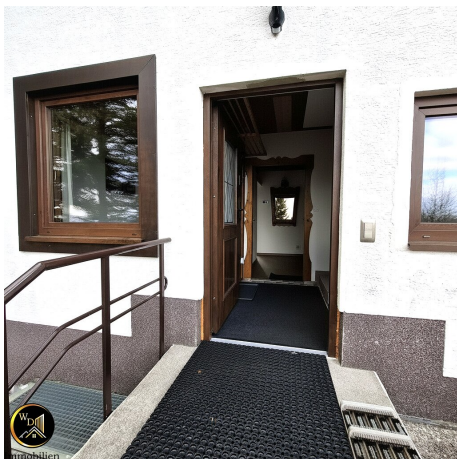
16.560,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walpurga Dreher**

WD Immobilien GmbH











Immobilien













  
Immobilien







## Objektbeschreibung

### **Charmantes Ferienhaus in Ruhelage am Klippitztörl – perfekte Kombination aus Erholung & Rendite**

Inmitten der idyllischen Berglandschaft des Klippitztörls, einem der beliebtesten Skigebiete Kärntens, erwartet Sie dieses gepflegte und laufend modernisierte Ferienhaus.

Die ruhige Lage, die Nähe zum Skilift sowie die attraktive Ausstattung machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Das Haus wurde im Jahr 1970 errichtet und bis 2026 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem dreifach verglaste Fenster,

Böden und die Haustüre erneuert sowie eine hochwertige Sauna integriert.

Die im Jahr 2026 installierte Photovoltaikanlage trägt zusätzlich zu einer nachhaltigen und kosteneffizienten Energieversorgung bei.

Die rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche welche sich auf zwei Ebenen verteilt umfasst vier gemütliche Zimmer, eine großzügige Wohnküche,

ein Wohnzimmer mit Leseecke sowie zwei Badezimmer und zwei separate WCs und bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen geräumigen Abstellraum.

Der Außenbereich lädt mit sonniger Terrasse, Balkon, gepflegtem Garten und gemütlichem Grillplatz zum Entspannen ein.

Eine Garage, ein Fahrradraum, ein Skiraum sowie ein separater Geräteraum bieten zusätzlich ausreichend Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über Strom bzw. moderne Infrarotheizungen sowie zwei Pelletöfen.

**Besonders praktisch:** Heizung und Strom lassen sich bequem per App steuern.

Ein wesentlicher Vorteil des Almhauses ist das bereits etablierte **Vermietungskonzept**, da das Haus in den vergangenen Jahren erfolgreich touristisch vermietet wurde.

Dies ist eine attraktive Grundlage für stabile Einnahmen und eine interessante Rendite.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Wassergemeinschaft mit eigener Quelle, wofür ein jährlicher Beitrag zu leisten ist.

Der Kanalanschluss ist über die öffentliche Gemeindekanalnetz gesichert.

Ob als privates Feriendomizil, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Haus bietet vielseitige Möglichkeiten in einer der schönsten Regionen Kärntens.

Das Almhäuschen ist komplett ausgestattet: mit vollständiger Möblierung aller Räume, Bettwäsche sowie Kochutensilien,

Geschirr und allem, was für einen komfortablen Aufenthalt benötigt wird.

### **Eckdaten auf einen Blick**

- **Objektart:** Ferienhaus
- **Verhandlungsbasis:** € 460.000,-
- **Wohnfläche:** ca. 130 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 510 m<sup>2</sup>

### **Zustand & Ausstattung**

- **Baujahr:** 1970
- **Letzte Sanierung:** 2026
- **Zustand:** gepflegt / sehr gut

- **Voll Möbliert**
- **Photovoltaikanlage 10 KW (2026)**
- **Sauna** (Errichtung 2021)
- **3-fach verglaste Kunststoff-Fenster in Holzoptik (2021)**
- **Neue Böden & Haustüre (2021)**

### **Raumaufteilung**

- Wohnküche
- Wohnzimmer mit Leseecke
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Abstellraum

### **Außenbereich & Extras**

- Terrasse & Balkon
- Sonniger Garten mit Grillplatz
- Saunahäuschen elektrisch beheizt
- Garage (1 Stellplatz)
- Fahrradraum & Skiraum
- Geräteraum

### **Technik & Versorgung**

- **Heizung:** Fotovoltaik/Strom / Infrarot per App zu steuern.
- 2 Pelletöfen per App zu steuern.
- Warmwasser mit Strom oder Fotovoltaik
- **Wasserversorgung:** Wassergemeinschaft mit eigener Quelle (jährlicher Beitrag)
- Kanal: öffentlicher Gemeindeanschluss
- Energieausweis ist in Bearbeitung

### **Lage & Nutzung**

- Ruhelage am Klippitztörl

- Nächste Nähe zum Skilift / Skigebiet
- Etabliertes Vermietungskonzept vorhanden und kann übernommen werden
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Skigebiet/Sommerrodelbahn/Mountainbikestrecke/Wandergebiet
- Geeignet für Eigennutzung und/oder Vermietung

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht,

sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Wir weisen Sie darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen**

**mit vollständigem Namen, der Anschrift, Mailadresse und der Telefonnummer bearbeiten können.**

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigun**

**gstermines!**

Gerne auch am Wochenende und an Feiertagen!

**Ihre Ansprechperson:**

Frau Walpurga Dreher

Tel. +43 650 621 65 42

Mail: office@wd-immo.at

**WD Immobilien GmbH**

Bundesstraße 14

8770 St. Michael in der Obersteiermark

WIR sind Ihr Partner für jede Immobilie – auch für außergewöhnliche und anspruchsvolle Objekte

und suchen für unsere vorgemerkten Kunden Baugrundstücke Häuser und Wohnungen, sowie Landwirtschaftliche Liegenschaften!

Dabei bieten wir Ihnen gerne eine kostenlose und seriöse Beratung sowie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Apotheke <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <7.500m

Kindergarten <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <7.500m

Bäckerei <7.500m

**Sonstige**

Bank <7.000m

Post <7.000m

Geldautomat <7.000m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap