

## Hochwertige Villa in Bad Kleinkirchheim - St. Oswald



9546 Bad Kleinkirchheim

Obj.Nr. 904/03604

Grundfläche  
778 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
ca. 236 m<sup>2</sup>

€ 1.045.000,00

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Heizung  
ZH, Fernwärme



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner

Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)

Bad Kleinkirchheim, auf rund 1.000 m Seehöhe inmitten der majestätischen Nockberge gelegen, ist nicht nur ein beliebtes Ziel für Wintersportler, sondern auch für Erholungssuchende und Wellnessfreunde. Die renommierten Thermen Römerbad und St. Kathrein befinden sich im Talboden und bieten Wellness-Erlebnisse auf höchstem Niveau. Das Skigebiet Bad Kleinkirchheim/St. Oswald erstreckt sich von der Kaiserburg und dem Strohsack bis zur Nockalm und der Brunnachalm in St. Oswald und umfasst mehr als 100 Pistenkilometer.

Diese fabelhafte Immobilie zeichnet sich durch ihren ästhetischen Reiz aus und wurde mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertiger Materialien entworfen. Jeder Aspekt der Konstruktion wurde mit größter Sorgfalt realisiert, um den Komfort zu optimieren und die Betriebskosten zu minimieren. Dank der Verwendung nachhaltiger Materialien bietet die Villa ein modernes, ökologisches und pflegeleichtes Zuhause, das ein gesundes und komfortables Lebensumfeld gewährleistet. Die Liegenschaft ist als Zweitwohnsitz gewidmet (Sonderwidmung Freizeitwohnsitz). Die 2018 erbaute Villa wurde mit viel Liebe zum Detail errichtet und verfügt über hohen Standard und eine anspruchsvolle Einrichtung, die eine warme und gemütliche Atmosphäre verleiht. Schon beim Betreten des Raumes strömt der unverwechselbare Duft von Zirbenholz in den Raum und sorgt für ein sofortiges Wohlfühl und eine tiefe natürliche Entspannung. Das wertvolle Holz, das für seine beruhigenden Eigenschaften bekannt ist, schafft eine perfekte Harmonie zwischen elegantem Design und Wohlbefinden und macht jeden Winkel der Villa zu einem Ort der Ruhe.

Im Hochparterre öffnen sich die Wohnräume zu einem großen, hellen Wohnzimmer mit Kamin, das zu einer schönen Terrasse führt, auf der man sich entspannen und die Aussicht genießen kann. Die Küche, die teilweise einsehbar ist, ist funktionell und elegant. Zwei komfortable Schlafzimmer, eines davon mit Balkon, und zwei moderne Bäder, eines davon mit Whirlpool, vervollständigen die Etage.

Im ersten Stock bietet das Hauptschlafzimmer einen großzügigen und raffinierten Raum mit einem eleganten Bad, das ein Maximum an Privatsphäre und Komfort garantiert. Nebenbei bietet ein weiteres geräumiges Schlafzimmer eine komfortable und helle Umgebung, ideal für Gäste oder Familienmitglieder. Ein weiteres, sorgfältig gestaltetes und mit allen Annehmlichkeiten ausgestattetes Bad vervollständigt die Etage. Die Einrichtung aus edlem Holz schafft eine authentische Bergatmosphäre und umhüllt jeden Raum mit seiner natürlichen Wärme.

Im Untergeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche. Ein ruhiger Leseraum mit einer Kellerecke, ideal zum Entspannen nach einem Tag auf der Piste oder zum Genießen eines guten Glases Wein, verleiht dem Haus einen Hauch von Eleganz und Komfort. Ein Badezimmer, ein Skiabstellraum und Technikraum vervollständigen das Stockwerk. Die große Außenterrasse ist der perfekte Ort, um Momente an der frischen Luft zu verbringen und die Ruhe und Schönheit der umliegenden Landschaft zu genießen.

9546 Bad Kleinkirchheim

Obj.Nr. 904/03604

## Details

Wohnfläche	ca. 236 m <sup>2</sup>	Grundfläche	778 m <sup>2</sup>	Baujahr	2018
Zimmer	8	Bäder	3	Balkon	1
Terrasse	1	Geschoße	3	Keller	ja
Zustand	sehr gut				

Möbiliar: hochwertig möbliert

Anschlüsse: Kanal, Strom, Wasser

## Energie

Heizung: ZH, Fernwärme

## Lage

Lage: Berglage, Grünblick, Grünlage, repräsentativ, ruhig, Schiliftnähe, sonnig

### ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Provision	3 % zzgl. 20 % USt.
-----------	---------------------

€ 1.045.000,00

Kaufpreis

€ 4.427,97/m<sup>2</sup>



Ansicht 1



Ansicht 2



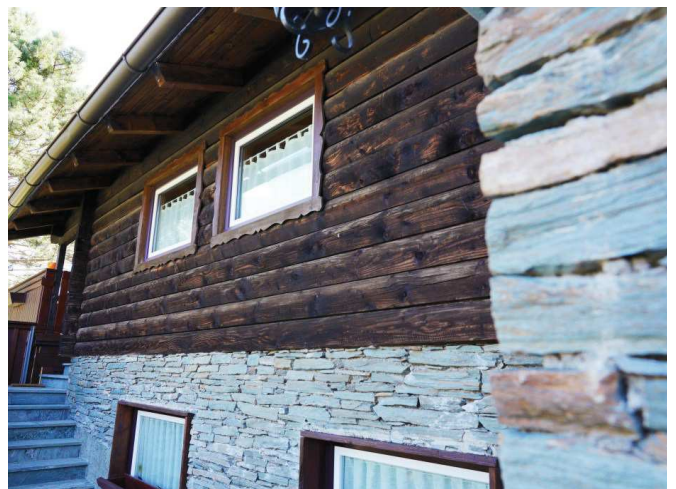
Ansicht 4



Ansicht 5



Ansicht 6



Detail Fassade



Terrasse



Garten 1



Garten 2



Garten 3



St. Oswald



Drohnenbild 1



Drohnenbild 2



Drohnenbild 3



Drohnenbild 4



Wohnraum



Essplatz

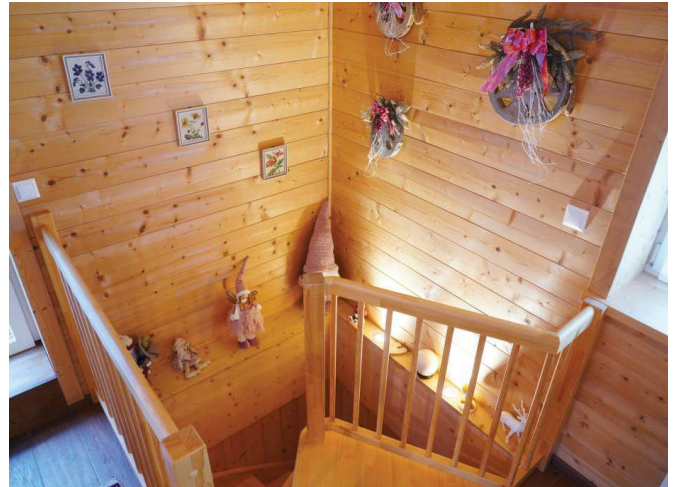


Küche

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Durchreiche



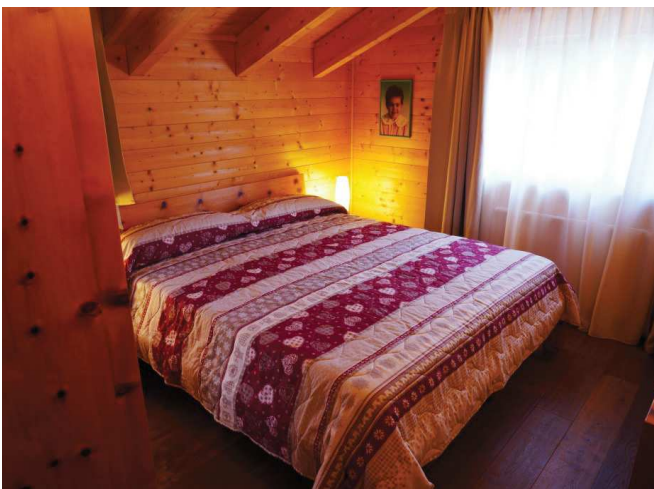
Treppe



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Bad 1



Bad 2



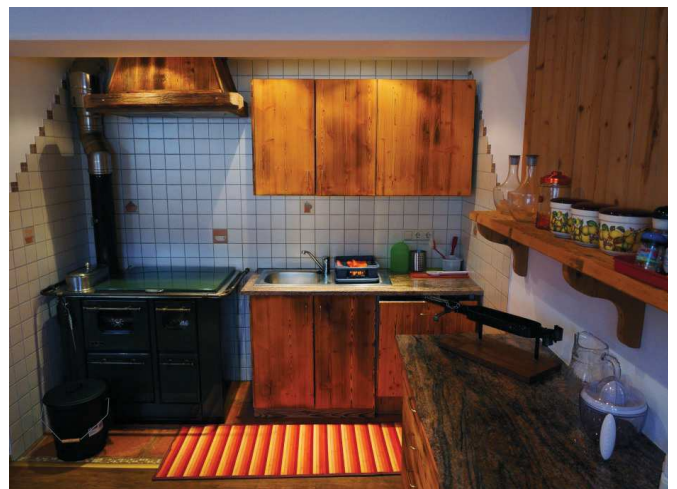
Bad 3



Bad 4



100



102



Barta  
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9  
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E [office@immobilien-barta.at](mailto:office@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

Nebenkosten

Die angeführten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt (ÖVI-Form Nr. 13K /07/2023).