

## **Alpine Living: Gemütliches 2-Zimmer Apartment mit Balkon und Stellplatz in Kleinkirchheim**



**Objektnummer: 14001177**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 9546 Kleinkirchheim              |
| Baujahr:                      | 1972                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Wohnfläche:                   | 50,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 62,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 2,23 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | D 96,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,71                           |
| Gesamtmiete                   | 650,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 500,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 650,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 150,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Mag.Dr. Hermann Altmayer MBA

Altmayer Immobilien  
Widmannstraße  
9500 Villach

T +43 4242  
H +43 664  
F +43 4242

Gerne stehen wir  
Ihnen zur Verfügung



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen und idyllischen Region Kärnten! Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der bezaubernden Gemeinde Kleinkirchheim und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen.

Die Wohnung ist auf der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 50m<sup>2</sup>. Der offene Grundriss und die großen Fenster schaffen ein helles und freundliches Ambiente, das Sie sofort wohlfühlen lässt. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und naturnahen Umgebung suchen.

Der offene Wohn- und Essbereich ist mit modernen Fliesen und hochwertigem Laminat ausgestattet, was für eine ansprechende Optik und eine leichte Reinigung sorgt. Die große Wohnküche bietet ausreichend Platz für gemütliche Mahlzeiten und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Der angrenzende Ostbalkon oder die Terrasse bieten Ihnen einen herrlichen Blick ins Grüne und sind der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit Laminat ausgelegt und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Hier können Sie sich in Ruhe zurückziehen und erholsame Nächte verbringen. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen alles, was Sie für eine erfrischende Dusche benötigen. Zudem ist die Wohnung mit einem Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss ausgestattet, damit Sie Ihre Lieblingssendungen jederzeit genießen können.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon oder die Terrasse, der/die Ihnen eine grüne Oase der Ruhe bietet. Hier können Sie die frische Luft genießen und den stressigen Alltag hinter sich lassen. Ein Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, damit Sie Ihr Auto immer bequem und sicher parken können.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet Ihnen eine optimale Verkehrsanbindung mit dem Bus, der Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Dörfer bringt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Ärzte, die Ihnen das Leben erleichtern.

Kleinkirchheim ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet Ihnen zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Im Winter können Sie die umliegenden Skigebiete erkunden und im Sommer lädt die idyllische Landschaft zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Kleinkirchheim! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne

Zuhause persönlich zu zeigen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap