

**Gemütliches Almhaus am Hochrindl - ideales  
Urlaubsdomizil für große Familien!**



**Objektnummer: 266**

**Eine Immobilie von Ja-Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Chalet
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9571 Hochrindl
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Mallegg**

Ja-Wohnen FlexCo  
Birkengasse 4  
9020 Klagenfurt

T +43 664 4109142



























































## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem **Traumhaus** inmitten der wunderschönen **Bergwelt Kärntens!**

Dieses einzigartige Almhaus am Hochrindl bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Feriendomizil wünschen.

Diese **sonnenverwöhnte Immobilie** ist sehr gepflegt und in einem makellosen Zustand. Hier können Sie einziehen und sich mit Ihrer Familie sofort wohlfühlen!

Es bietet sich auch als gemeinsames Urlaubsdomizil für zwei Generationen an.

Winter wie Sommer können Sie hier die **Natur genießen** - sei es beim **Skifahren, Langlaufen** oder **Skitouren gehen** im Winter oder beim **Wandern** und **Biken** im Sommer.

Das Skigebiet Hochrindl mit 20 Pistenkilometern gilt als eines der schönsten Kärntens. Die Skigebiete Turracher Höhe und Bad Kleinkirchheim (mit Thermalbad) liegen eine kurze Autofahrt entfernt.

Der Garten und der angrenzende Wald bieten außerdem ambitionierten Gourmets die Möglichkeit, direkt vor der Haustüre auf Pilzjagd zu gehen und sich an traditionellen Gerichten wie etwa einem Kärntner Schwammerlgulasch zu versuchen.

Im Sommer bieten die Kärntner Seen einen erfrischenden Ausgleich zu den herrlichen Bergwanderungen.

Die Stadt Feldkirchen mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 20 km entfernt.

Das **Ferienhaus liegt in sonniger Südlage** und bietet von der Terrasse und vom lichtdurchflutetem - im Jahr 2009 errichteten - Wintergarten einen **atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge**.

Hier können Sie die Seele baumeln lassen, so richtig bei sich ankommen und sich bei einem gemütlichen Frühstück im **Zirbenholz-Wintergarten mit wohltuender Wirkung** auf Ihre ersten Schwünge auf der Piste vorbereiten. Der Skilift ist zu Fuß in ca. 3 min erreichbar!

Doch das ist noch lange nicht alles, was dieses Chalet zu bieten hat. Im **Wellnessbereich** mit einer hochwertigen Sauna inkl. Dampfbad von der Firma Ruha können Sie sich entspannen und neue Energie tanken.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 137m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie



und Ihre Familie.

Die Aufteilung ist wie folgt:

**Erdgeschoss:**

- Offene Küche mit großem Wohnraum und Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank
- Wintergarten
- Abstellraum
- Badezimmer mit WC und Dusche
- Vorzimmer mit Eingangsbereich
- Treppenhaus

**Obergeschoss:**

- 1 Schlafzimmer mit Pistenblick (mit Doppelbett)
- 1 Schlafzimmer mit Pistenblick (mit Doppel- und Stockbett)
- 1 Schlafzimmer mit Gartenblick (mit Doppel- und Stockbett)
- Badezimmer mit Toilette und Badewanne
- Sauna inkl. Dampfbad von der Firma Ruha
- Vorraum



Insgesamt bieten die Schlafzimmer im OG Platz für bis zu 10 Personen.

### **Heizung:**

Das Haus wird über eine Nachtspeicherheizung beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Eine PV-Anlage zu errichten wäre möglich und wurde auch bereits geplant. Die vorhandenen Heizkörper könnten zu diesem Zweck auch als Speicher genutzt werden.

Weiters gibt es in beiden Bädern Infrarotheizungen, im Badezimmer im OG eine Fußbodenheizung, sowie einen heimeligen Kachelofen im Ess-Wohnbereich.

### **Dämmung:**

Das Haus ist ein Veloxhaus, also von außen und innen perfekt gedämmt.

### **Grundstück / Garten:**

Das Grundstück umfasst ca. 1122 m<sup>2</sup> und ist gesamt als Bauland und als **Ferienwohnsitz** gewidmet.

Ein besonderes Zuckerl ist der eigene Brunnen im Garten. Die Trinkwasserversorgung (auch für die umliegenden Häuser) erfolgt über eine nahegelegene Quelle im Ort.

Als Parkmöglichkeit stehen vor dem Haus 3 Stellplätze zur Verfügung.

### **Betriebskosten:**

Wasser / Kanal / Müll: ca. € 20 mtl.

Haushalts-Strom inkl. Heizung: ca. € 80,- mtl.

Zweitwohnsitzabgabe ca. € 660,- pro Jahr

### **Kaufpreis: € 869.000,-**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Chalet am Hochrindl ein wahres Juwel unter den Immobilien darstellt. Mit seiner hochwertigen Ausstattung, der traumhaften Lage und dem gepflegten Erscheinungsbild ist es ein perfektes Feriendomizil für anspruchsvolle Genießer und sportbegeisterte Familien.

Das Mobiliar (ausgenommen der persönlichen Gegenstände) ist im Kaufpreis inkludiert.



**Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

**Bezugstermin - Hausübernahme**

ab sofort bzw. nach Absprache

**Finanzierung:**

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

**Verkaufsabwicklung:**

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung beim Notar

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.  
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

**Anfragen unter:**

Laura Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: [laura.mallegg@ja.or.at](mailto:laura.mallegg@ja.or.at)

Tel. 0664 - 4109142

Web: [www.ja-wohnen.at](http://www.ja-wohnen.at)

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.