



Inserat ID: 140033

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 160000€

Straße:

9163 Bodental

Kärnten Österreich

Wohnfläche: 40m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1324m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Jürgen Galo

Tel:

office@all-layers.com

## **Romantische Almhütte im idyllischen Bodental ? Natur pur erleben**



Diese charmante Almhütte bietet auf ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, ein authentisches und gemütliches Wohnerlebnis inmitten der unberührten Natur des Bodentals. Eingebettet in eine Waldlichtung und direkt an einem plätschernden Bach gelegen, ist sie der ideale Rückzugsort für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Objektbeschreibung

Außenbereich

Grundstücksgröße: 1324 m<sup>2</sup>

Terrasse: Großzügige Terrasse mit Panoramablick auf die umliegende Bergwelt und dem beruhigenden Klang des nahegelegenen Baches.

Innenbereich

Erdgeschoss:

Eingangsbereich

Wohn-, Ess- und Küchenbereich: Offener Raum mit gemütlicher Sitzecke und funktionaler Küchenzeile.

Badezimmer mit WC

Obergeschoss:

Vorraum mit kleinem Stiegenaufgang

Schlafbereich: Gemütlicher Raum mit Platz für ein Doppelbett und Stauraum.

Ausstattung

Stromversorgung

Holzofen und Kamin: Sorgen für behagliche Wärme und authentisches Hüttenflair.

Wasserversorgung

Voll möbliert: Einziehen und wohlfühlen ? die Hütte ist komplett ausgestattet und sofort nutzbar.

Highlights der Immobilie

Einzigartige Lage: Erhöht im Wald gelegen, bietet die Hütte absolute Privatsphäre und direkten Zugang zur Natur.

Naturidylle: Wanderwege beginnen direkt vor der Tür, und der kleine Skilift sowie eine gemütliche Gaststätte sind fußläufig erreichbar.

Sehenswürdigkeiten in der Nähe:

Meerauge Bodental: Ein türkisblauer Teich, entstanden in der Eiszeit, der zu jeder Jahreszeit Besucher verzaubert. [kaernten.at](http://kaernten.at)

Märchenwiese: Eine nahezu ebene Almwiese, die nach einem schmalen, steil ansteigenden Waldgürtel unmittelbar in die senkrechten Felswände der Vertatscha übergeht. [visitklagenfurt.at](http://visitklagenfurt.at)

Klagenfurter Hütte: Ein beliebtes Ziel für Wanderer, erreichbar über gut markierte Wege mit beeindruckenden Ausblicken auf die Karawanken. [bergwelten.com](http://bergwelten.com)

Lagebeschreibung

Das Bodental, ein etwa 4 km langes Hochtal in den Karawanken, gilt als einer der schönsten Talabschlüsse der Südlichen Kalkalpen. Einst landwirtschaftlich geprägt, hat es sich zu einem beliebten Erholungsgebiet entwickelt. Im Sommer laden zahlreiche Wanderwege und Natursehenswürdigkeiten wie das Meerauge und die Märchenwiese zum Entdecken ein. Im Winter bietet das Bodental Möglichkeiten zum Skifahren, Langlaufen und Winterwandern.

INFO Nebenkosten

Provision: 3,6 % inkl. MwSt.

GB-Eintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtung: 1,3 % + Barauslagen

Wichtige Hinweise

Energieausweis: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und wurden gewissenhaft erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Technische Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit geprüft. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

ALL LAYERS GmbH

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

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

&lt;8.000m Apotheke &lt;8.500m Kinder &lt; Schulen

&lt;2.500m Kindergarten &lt;7.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;6.500m Bäckerei

&lt;8.500m Sonstige Bank &lt;7.000m Geldautomat &lt;7.000m Polizei

&lt;7.000m Post &lt;8.000m Verkehr Bus &lt;1.500m Straßenbahn

&lt;7.500m Bahnhof &lt;7.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1324m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 40m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 2

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 160000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jürgen

Nachname: Galo

E-Mail: [office@all-layers.com](mailto:office@all-layers.com)