

 Quantschnig.immo

# EXKLUSIVE NEUBAUVILLA MIT MEERBLICK IN STARA NOVALJA

Objekt: PQ-21 | Mul 4 | 53291 Stara Novalja |  
890.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-21	<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Etagenzahl gesamt</b>	2	<b>Anzahl Balkone</b>	3
<b>Unterkellert</b>	Ja	<b>PLZ</b>	53291
<b>Wohnfläche</b>	220 m <sup>2</sup>	<b>Ort</b>	Stara Novalja
<b>Grundstücks- größe</b>	1.275 m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b>	890.000,00 €
<b>Anzahl Zimmer</b>	5	<b>Provision</b>	3% zuzüglich 25% USt
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3	<b>Objekttyp</b>	Villa
		<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
		<b>Vermarktungs- art</b>	Kauf

## Beschreibung

Diese Exklusive Neubauvilla in 2. Reihe befindet sich auf der malerischen Insel Pag in Stara Novalja. Die atemberaubende Immobilie bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort für einen luxuriösen und erholsamen Urlaub.

Die knapp 170m<sup>2</sup> große Villa bietet Platz für bis zu 6 Gäste und teilt sich wie folgt auf; im Erdgeschoss befindet sich ein gemütliches Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Poolbereich, eine separate Toilette und eine offene Küche mit großem Essbereich runden die Etage ab, im Obergeschoss befinden sich drei geräumigen Schlafzimmern mit Zugang zum Balkon, der einen grandiosen Blick in die Bucht von Stara Novalja garantiert, jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer.

Am traumhaften Pool können Sie sich entspannen und die Sonne genießen, während Sie die Schönheit der Insel Pag in vollen Zügen erleben.

Die Villa verfügt außerdem über genügend Parkplätze, sodass Sie sich keine Sorgen um die Unterbringung Ihres Fahrzeugs machen müssen.

Die Auslastung für eine Vermietung ist auf der vielseitigen Insel durch die "Party People", die den Zrce-Beach besuchen gesichert, aber auch Familienurlauber kommen voll auf Ihre Kosten.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns um weitere Informationen zu diesem Objekt zu erhalten. Wir stehen Ihnen rund um die Uhr für Fragen und Besichtigungstermine zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

# Quantschnig.immo

Mail: [office@quantschnig-immobilien.at](mailto:office@quantschnig-immobilien.at)

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

## Lage

Die Insel Pag liegt an der nördlichen Adria vor der Küste Kroatiens. Sie ist die fünftgrößte Insel des Landes und bekannt für ihre einzigartige Landschaft. Die Küste der Insel ist von zahlreichen Buchten, Stränden und Klippen geprägt, die zum Sonnenbaden, Schwimmen und Tauchen einladen. Die größte Stadt der Insel ist Novalja, die für ihr lebhaftes Nachtleben und die berühmten Strandpartys am Zrce-Beach bekannt ist. Die Insel Pag ist auch für ihre traditionelle Käseherstellung und ihre kulinarischen Spezialitäten wie Lammfleisch und Meeresfrüchte berühmt. Mit ihrer einzigartigen Landschaft, den malerischen Dörfern und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist die Insel Pag ein beliebtes Reiseziel für Naturliebhaber, Strandurlauber und Partygänger gleichermaßen.



## Objektfotos

Straßenansicht



Blick vom Meer



Meerblick Richtung Südost





Meerblick



Meerblick Richtung Südwest



Blick von der Straßenseite

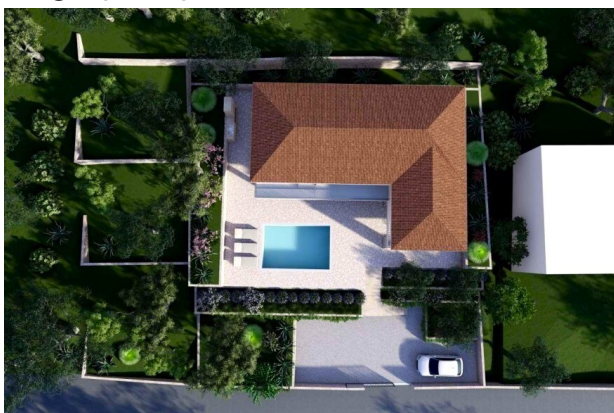




Vogelperspektive 2



Vogelperspektive



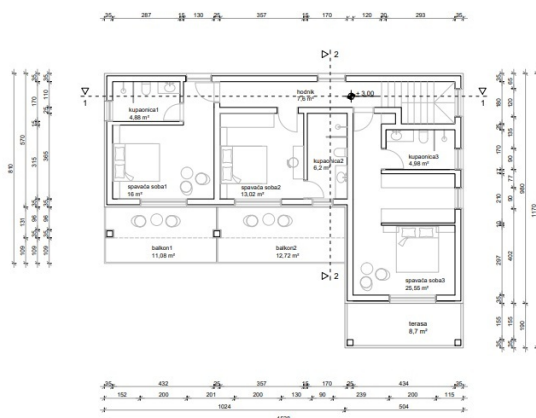
Poolansicht 2



## Poolansicht



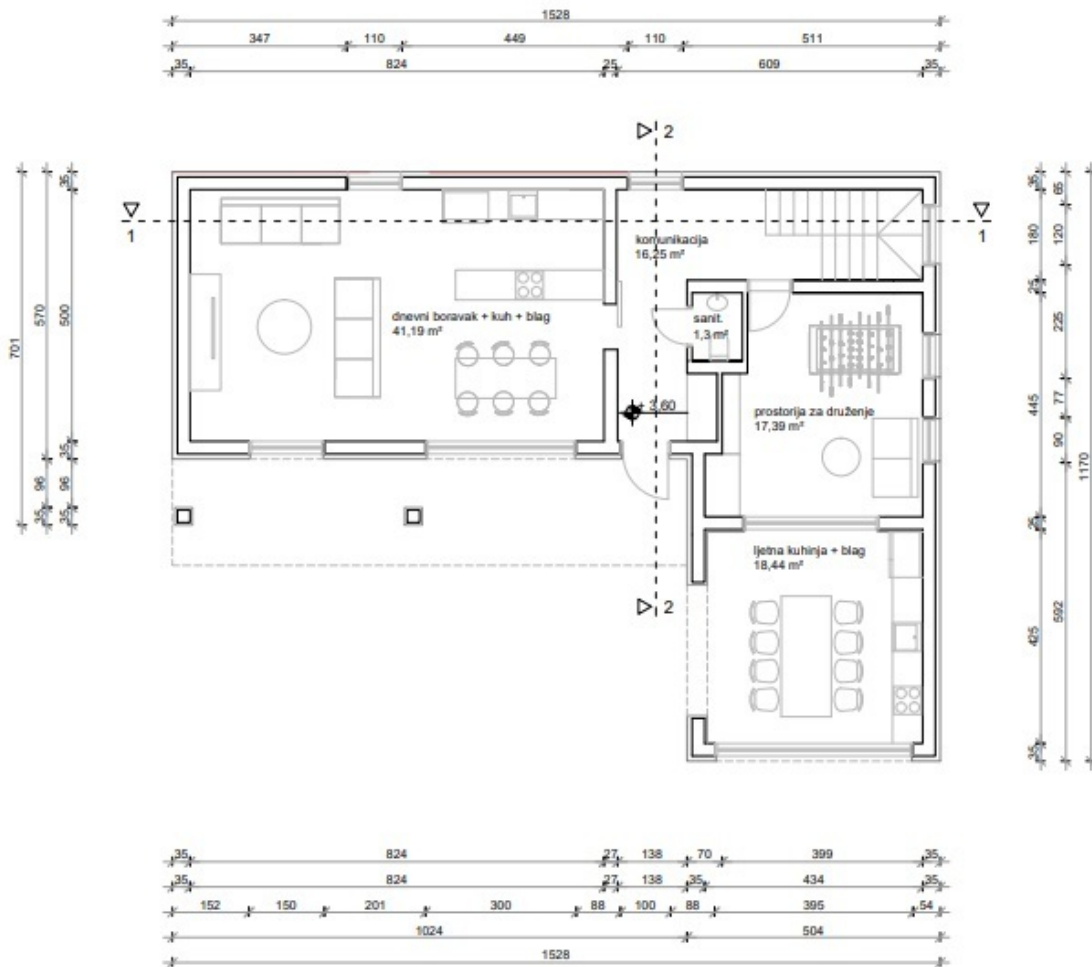
## Grundriss OG





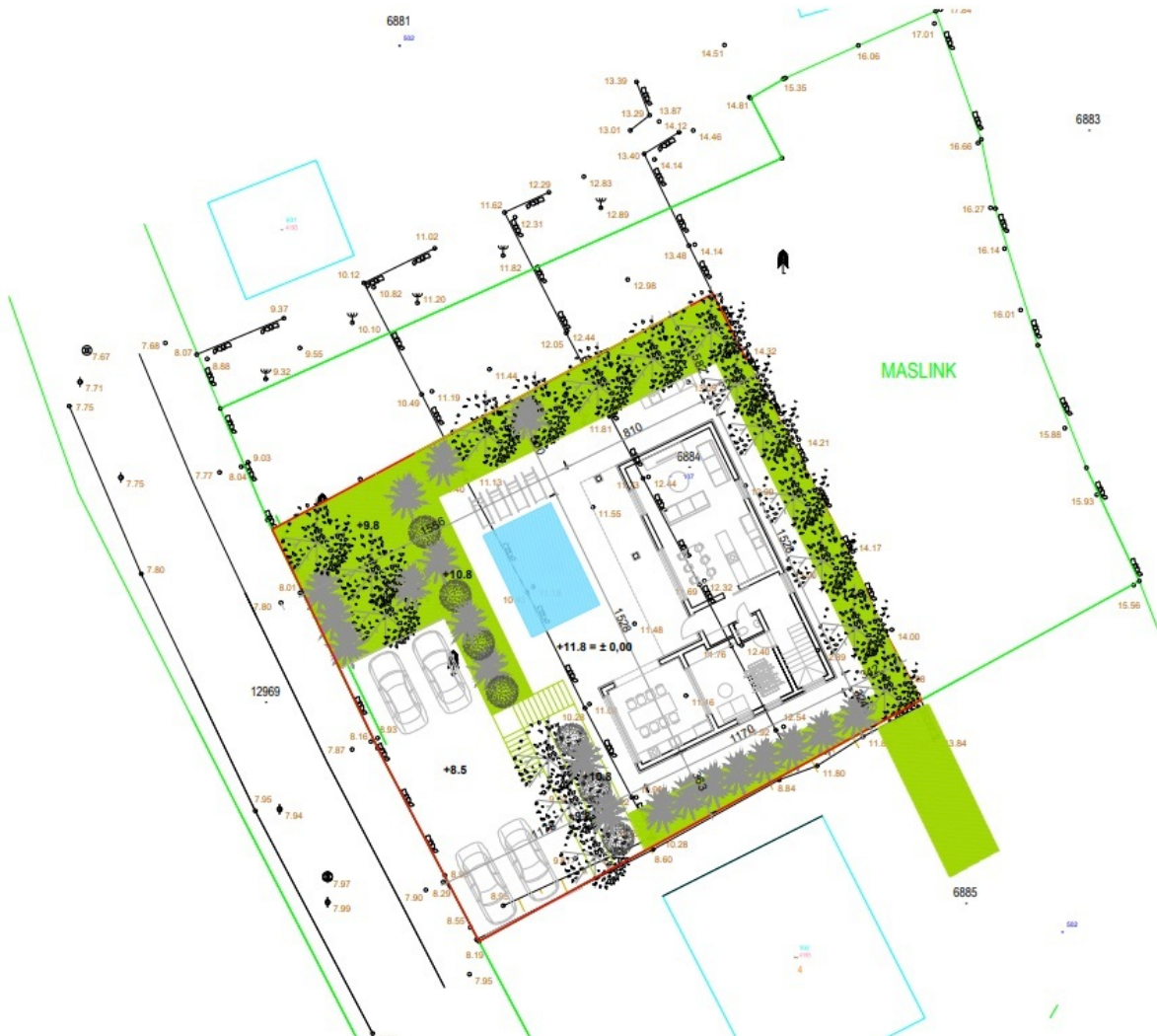
## Grundriss

### Grundriss EG



## Lageplan

### Grundstück 2

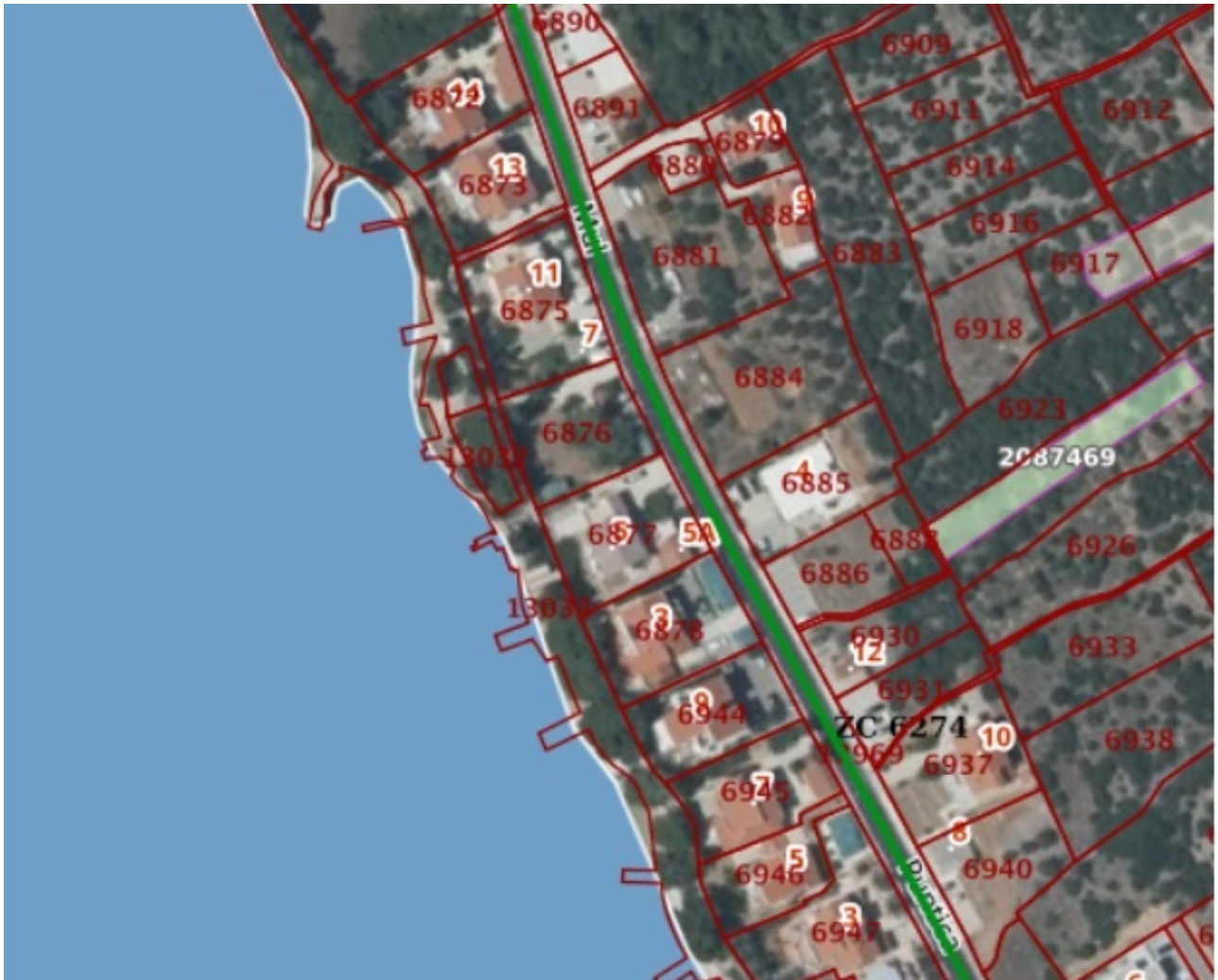




## Grundstück



## Grundstück





# Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig  
Quantschnig Immobilien  
Koschatstraße 22  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Telefon: +43 660 8131452

Mobil: 0660 8131452

E-Mail: [office@quantschnig.imm](mailto:office@quantschnig.imm)

# Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

- 3,5 % Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

(a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Unternehmen aller Art
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils bei einem Wert

bis € 36.336 4 % zzgl. 20% Umsatzsteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzsteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch d