# GROSSZÜGIGE WOHNUNG MIT ZWEI GÄRTEN UND EINER GARAGE IN DER STADTGEMEINDE FERLACH

Objekt: PQ-23 | Schulhausgasse 16 | 9170 Ferlach |



## Objektdaten

ImmoNr.	PQ-23	Anzahl	1
Stellplätze	1 Garage	Terrassen	
Boden	Laminat,	PLZ	9170
	Fliesen, Parkett,	Ort	Ferlach
	Kunststoffbo-	Betriebskosten	400,00€
	den	Mtl. Kosten	400,00€
Befeuerung	Öl	(exkl. USt)	
Küche	Einbauküche	Provision	3% zuzüglich
Bad	Fenster, Dusche		20% USt
Wohnfläche	136 m <sup>2</sup>	Objektart	Wohnung
Nutzfläche	236 m <sup>2</sup>	Objekttyp	Erdgeschoss
Anzahl Zimmer	5	Nutzungsart	Wohnen
Anzahl	2	Vermarktungs-	Kauf
Schlafzimmer		art	
Anzahl	1	Verfügbar ab	sofort
Badezimmer		Baujahr	1920
Anzahl sep. WC	1	Zustand	Gepflegt
Balkon/	$3  m^2$	HWB	280 kWh/(m²a)
Terrasse Fläche		Klasse HWB	G
Anzahl Balkone	1	fGEE	3,86
		Klasse fGEE	F

#### Beschreibung

Großzügige Altbauwohnung mit 2 Gärten in zentraler Lage in der Stadtgemeinde Ferlach.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf; im Eingangsbereich befindet sich die Garderobe mit Zugang zum Balkon, ein geräumiger Vorraum bietet genügend Platz und Stauraum, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer inklusive Kachelofen und Zugang zum Garten, eine neuwertige Küche inklusive Vorratsraum, ein separates Esszimmer, Badezimmer mit Fenster und Toilette, ein separates WC, 2 gemütliche Schlafzimmer, eine Garage und zwei große Kellerräume sind der Wohnung zugewiesen, ein Highlight ist der zweite Garten wo Sie Ihr eigenes Gemüse anbauen können.

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.

Mail: office@quantschnig-immobilien.at

Tel: 0660/8131452 Patrick Quantschnig

#### Lage

Die südlichste Stadt Österreichs, am Fuße des Gebirgszuges der Karawanken gelegen, blickt auf eine jahrhundertealte Tradition als Büchsenmacherstadt zurück.

Sämtliche Infrastruktur sowie Ärzte, Schulen, Apotheke, Nahversorger, Lokale und vieles mehr fußläufig erreichbar.

## Objektfotos

#### Vorraum



Küche



Küche.



### Partyraum



Schlafzimmer



Badezimmer



#### Garten 1



Außenansicht

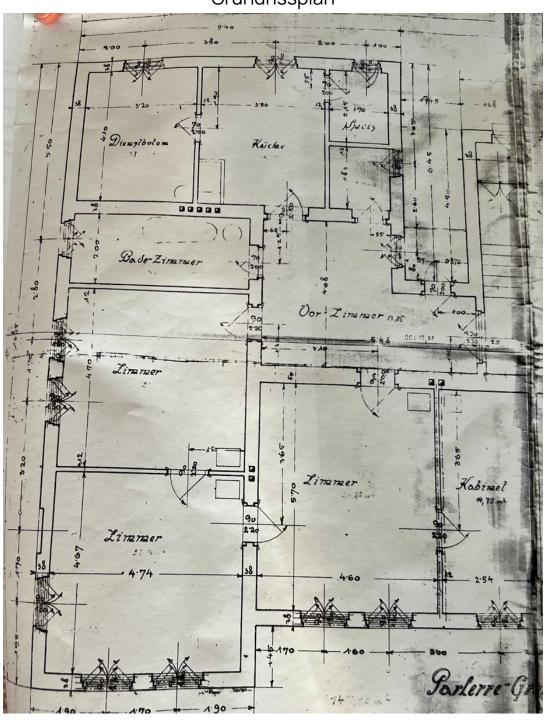


Garten 2



## **Grundriss**

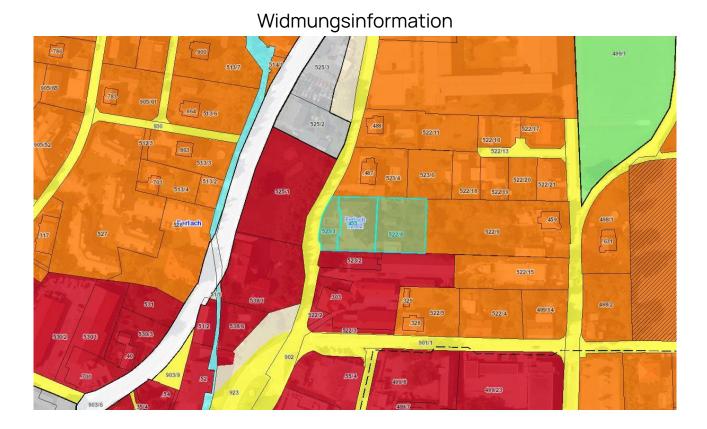
Grundrissplan

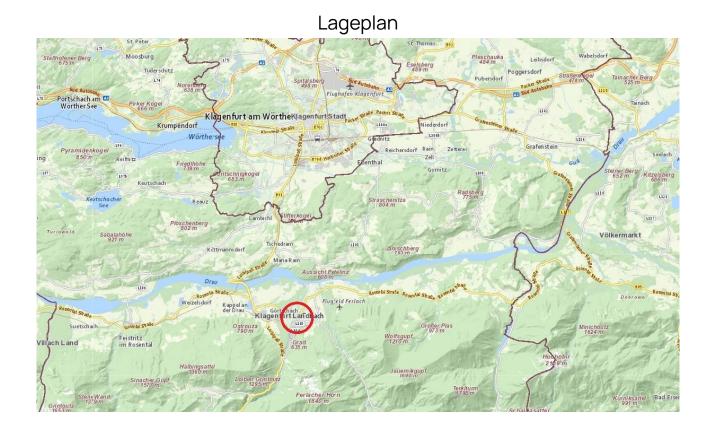


## Lageplan

Grundstück







### **Ihr Ansprechpartner**



Herr Patrick Quantschnig Quantschnig Immobilien Koschatstraße 22 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Telefon: +43 660 8131452

E-Mail: office@quantschnig.immo

#### 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 Grundbuchsgesuche (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 (Aufschlieÿung 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% Umsatzssteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzssteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

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

