

**Quantschnig.immo**

**SONNIGES  
EINFAMILIENHAUS IN  
STADTNÄHE**

Objekt: PQ-47 | Panoramastraße 10 |  
9130 Pubersdorf |



# Quantschnig.immo

## Objektdaten

ImmoNr.	PQ-47	Anzahl sep. WC	2
Stellplätze	2 Carports	Balkon/	12 m <sup>2</sup>
Etagenzahl gesamt	2	Terrasse Fläche	
Boden	Fliesen, Parkett	Anzahl	2
Befeuerung	Luft-/ Wasserwärmepumpe	Terrassen	
Heizungsart	Zentralheizung	PLZ	9130
Küche	offene Küche	Ort	Pubersdorf
Bad	Dusche und Wanne	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Unterkellert	Teilweise	Objektart	Haus
Kabel Sat TV	Ja	Objekttyp	Einfamilienhaus
Gartennutzung	Ja	Nutzungsart	Wohnen
Gäste WC	Ja	Vermarktungs- art	Kauf
Wohnfläche	144 m <sup>2</sup>	Verfügbar ab	nach Absprache
Nutzfläche	198 m <sup>2</sup>	Baujahr	2010
Grundstücks- größe	655 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Anzahl Zimmer	5	Jahr der letzten Modernisie- rung	2023
Anzahl Schlafzimmer	3	HWB	40,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
		Klasse HWB	B

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einen perfekt durchdachten Einfamilienhaus in Stadt Nähe? Dann endet hier Ihre Suche.

Auf einer Grundstücksgröße von 655m<sup>2</sup> in einer ruhigen Siedlungslage lässt dieses großzügige Einfamilienhaus keine Wünsche offen. Der offene Grundriss und die moderne Ausstattung geben einen sofort das Gefühl von Heimat. Im Erdgeschoss befindet sich der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich. Die hochwertig ausgestattete Küche macht jeden Hobbykoch Freude beim Kochen, eine separate Speisekammer darf natürlich nicht fehlen. Ein geräumiges Büro für Ihre Homeoffice Tage ist ein wahrer Luxus. Im EG befindet sich noch ein Gäste WC und ein Abstellraum für diverse Dinge die Sie nicht tagtäglich benötigen. Das Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer befinden sich im Obergeschoss. Die überdachte Terrasse im OG ist ein absolutes Highlight. Ein zusätzliches WC und ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne runden das Obergeschoss ab.

Eine Werkstatt und zwei Kellerräume lassen bei jedem Handwerker das Herz schneller schlagen. Ein elektrisches Einfahrtstor öffnet Ihnen die Tür zum Paradies. Das gemauerte Carport bietet genügend Platz für zwei Autos. Im Jahr 2023 wurde die Luftwärmepumpe erneuert, diese sorgt nicht nur für angenehmes Raumklima, sondern auch für nachhaltige Energieversorgung.

# Quantschnig.immo

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 zu Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

## Lage

Diese idyllische Lage ist ein Paradebeispiel für das ländliche Leben, ohne auf die Leichtigkeit des städtischen Komforts verzichten zu müssen. Nur wenige Autominuten entfernt liegt die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee.

Pubersdorf sichert seinen Bewohnern eine Atmosphäre der Ruhe und Abgeschiedenheit, die selten zu finden ist.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie Schulen und Kindergärten, was die Gemeinde besonders attraktiv für Familien macht.

## Objektfotos

Eingangsbereich



Essbereich



Küche



Wohnzimmer



Speisekammer



Wohnzimmer mit Blick in den Garten



Büro



Terrasse Obergeschoss



Badezimmer



# Quantschnig.immo

Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Hauswirtschaftsraum



# Quantschnig.immo

Schlafzimmer



Werkstatt



Keller



## Garten





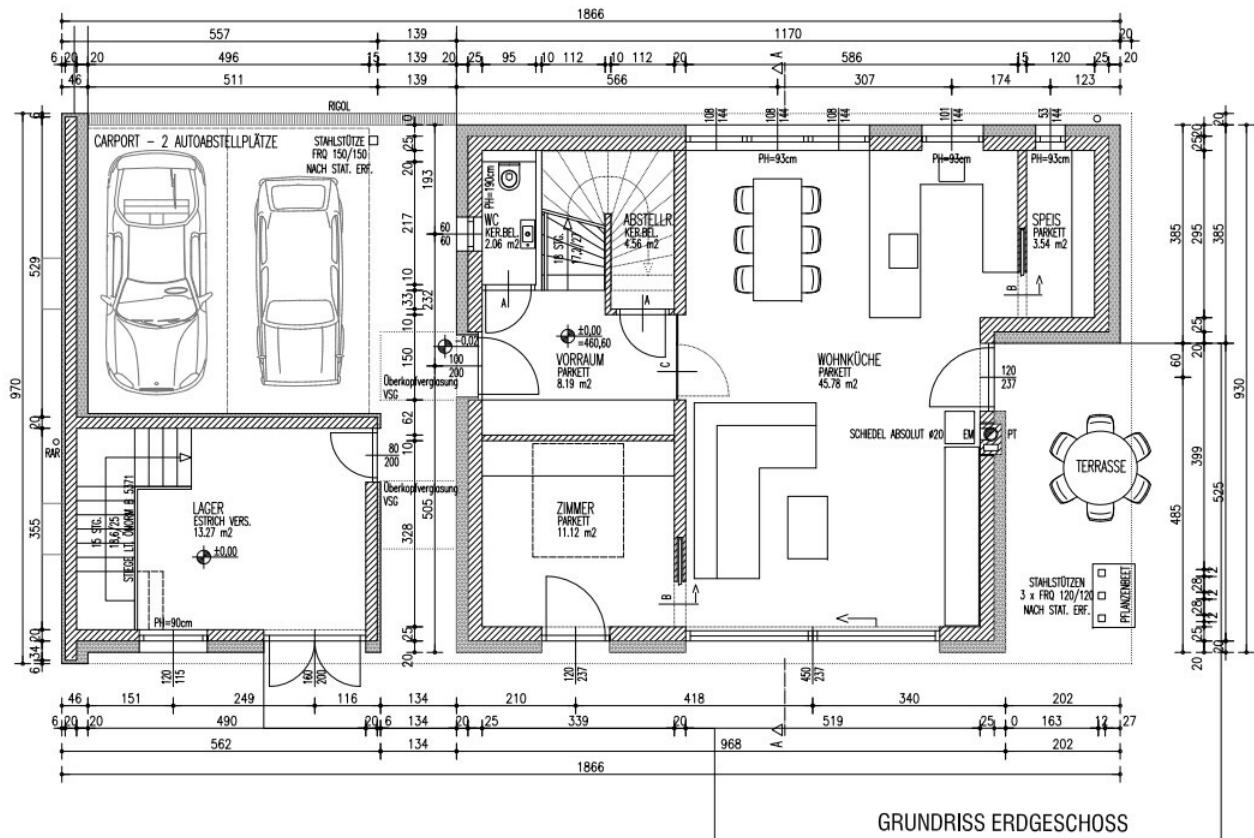
quantschnig immo\_pubersdorf\_-  
panoramastraße\_095-1



# Quantschnig.immo

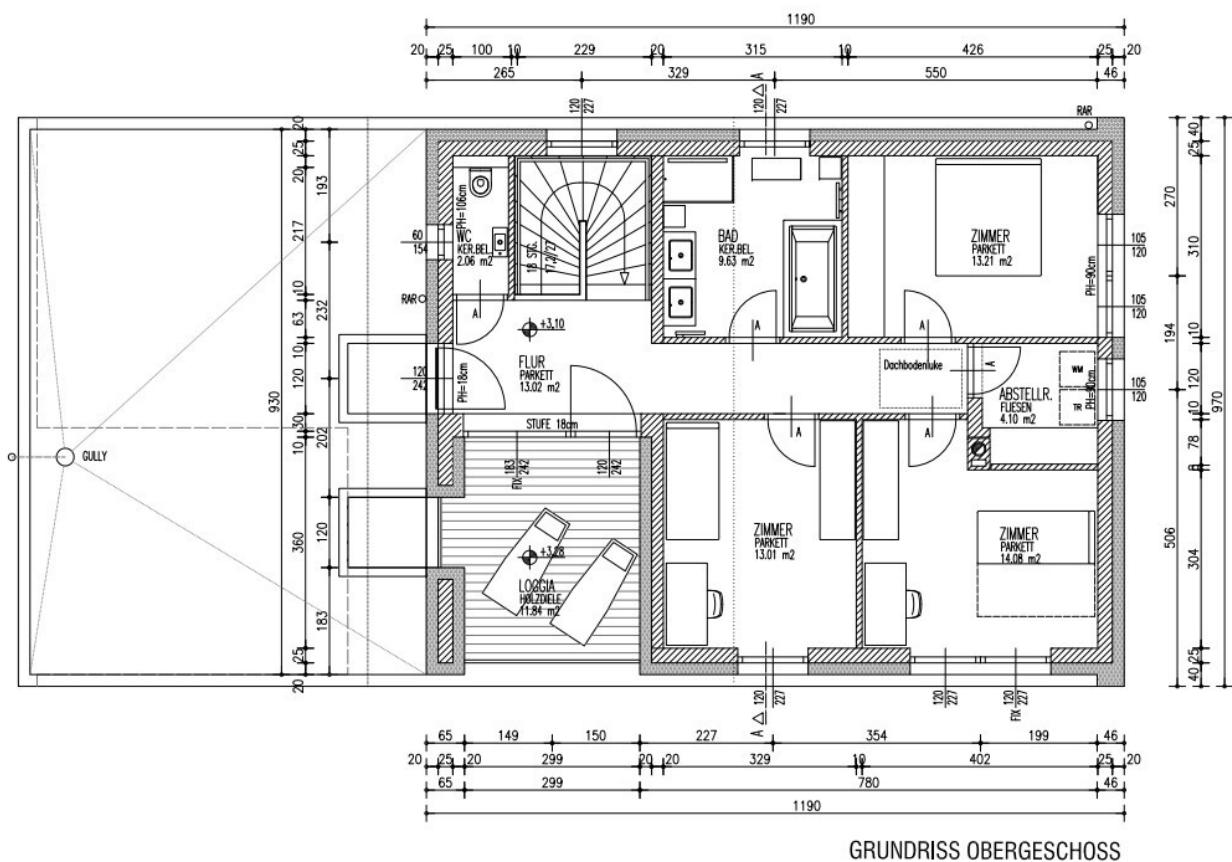
# Grundriss

## Erdgeschoss

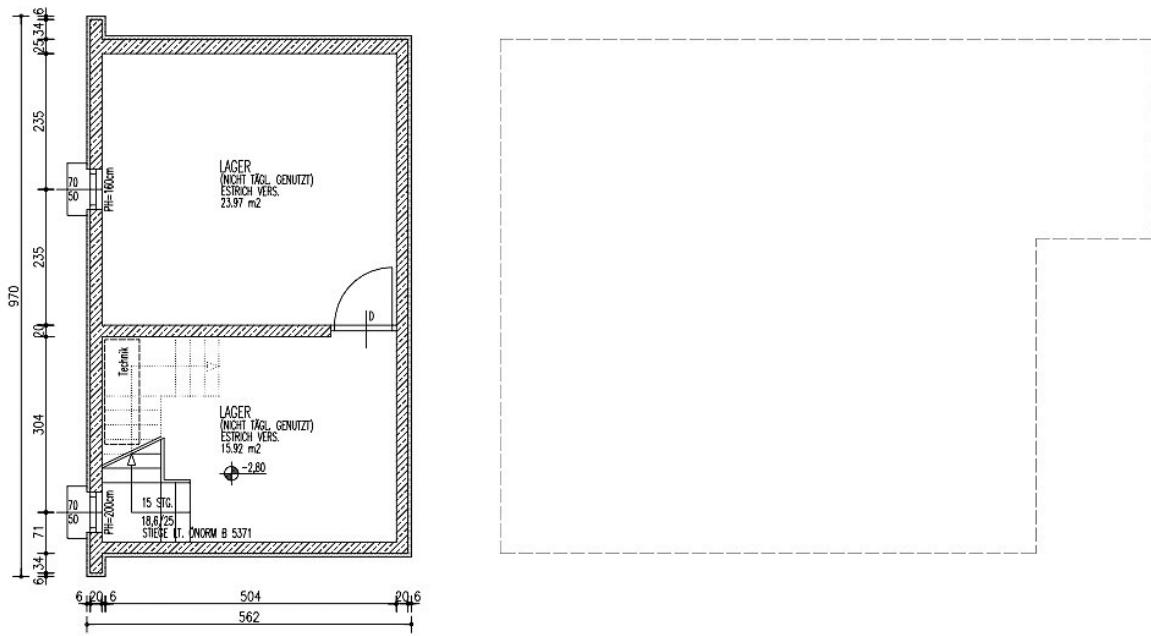


Quantschnig.immo

## Obergeschoss



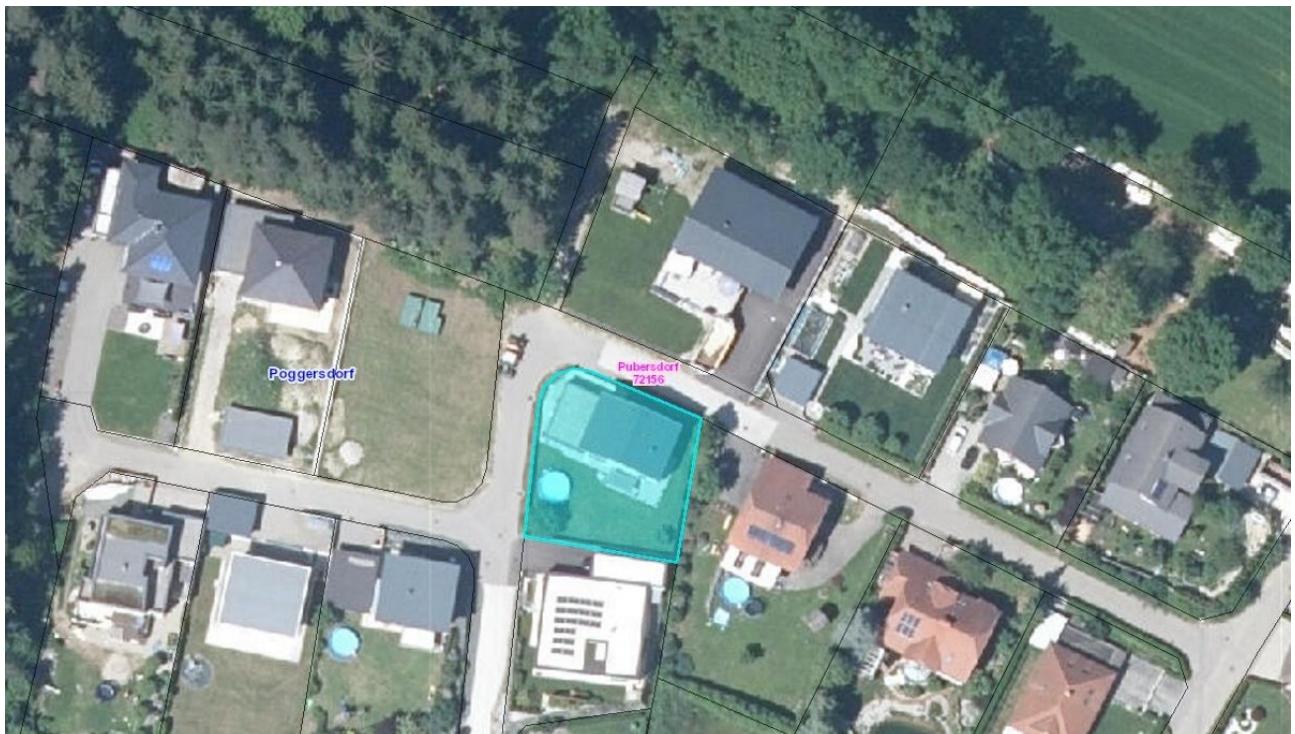
## Keller



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

## Lageplan

Grundstück



# Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig  
Quantschnig Immobilien  
Koschatstraße 22  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Telefon: +43 660 8131452

E-Mail: [office@quantschnig.immo](mailto: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 % Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbürgerlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerichters 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 Wohnungseigentumobjekten 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