

DAS PERFEKTE ZUHAUSE FÜR IHRE FAMILIE AM STADTRAND VON KLAGENFURT

Objekt: PQ-54 | Josef Leiner Straße Ost 19A |
9065 Ebenthal |



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-54
Stellplätze	1 Garage
Etagenzahl gesamt	2
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche und Wanne
Unterkellert	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Gartennutzung	Ja
Kamin	Ja
Gäste WC	Ja
Wohnfläche	130 m ²
Nutzfläche	197 m ²
Grundstücks- größe	595 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3

Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
PLZ	9065
Ort	Ebenthal
Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungs- art	Kauf
Verfügbar ab	nach Absprache
Baujahr	2002
Zustand	Gepflegt
HWB	77 kWh/(m ² a)
Klasse HWB	C
fGEE	1,16
Klasse fGEE	C

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem perfekt gelegenen Einfamilienhaus in direkter Stadtnähe? Dann endet hier Ihre Suche.

Auf einer Grundstücksgröße von 595m² in einer ruhigen Siedlungslage lässt dieses gemütliche 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, ein absolutes Highlight hier ist hier der gemauerte Kachelofen, der für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. 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. Das Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und zwei Kinderzimmer befinden sich im Obergeschoss. Ein großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, einer Dusche und einer Badewanne runden das Obergeschoss ab.

Das Haus ist komplett unterkellert, ein Wäscheraum inklusive einem Abwurfschacht lässt jedes Hausfrauenherz höher schlagen.

Zum Entspannen befindet sich im Keller noch eine Infrarotkabine. Ein Partyraum und eine kleine Werkstatt vollenden dieses einzigartige Haus. Ihr Auto können Sie ganz bequem in der Garage parken.

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 Ver-

Quantschnig.immo

fügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Mail: office@quantschnig-immobilien.at

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

Lage

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Quantschnig.immo

Objektfotos



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



 Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo

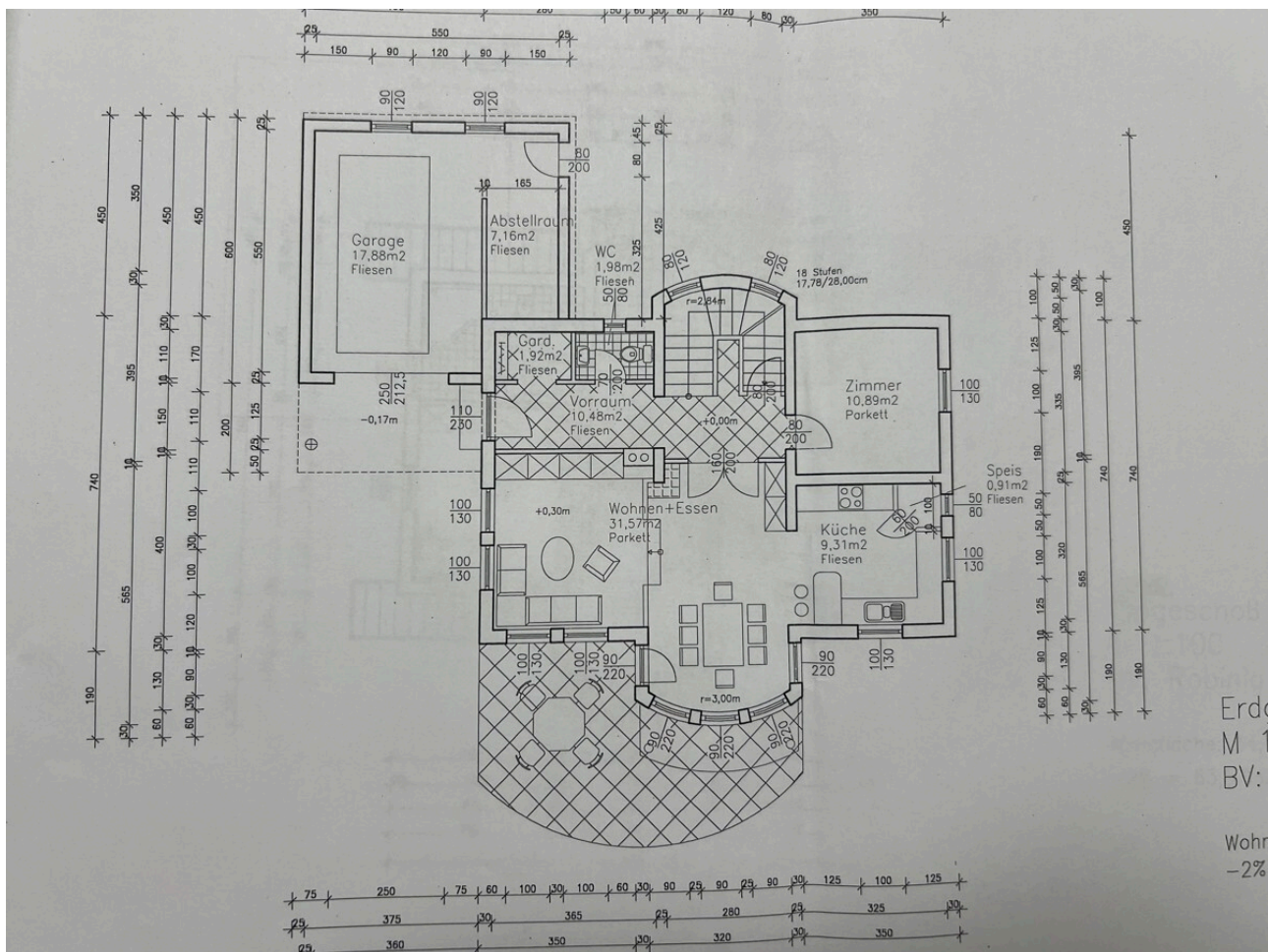


Quantschnig.immo

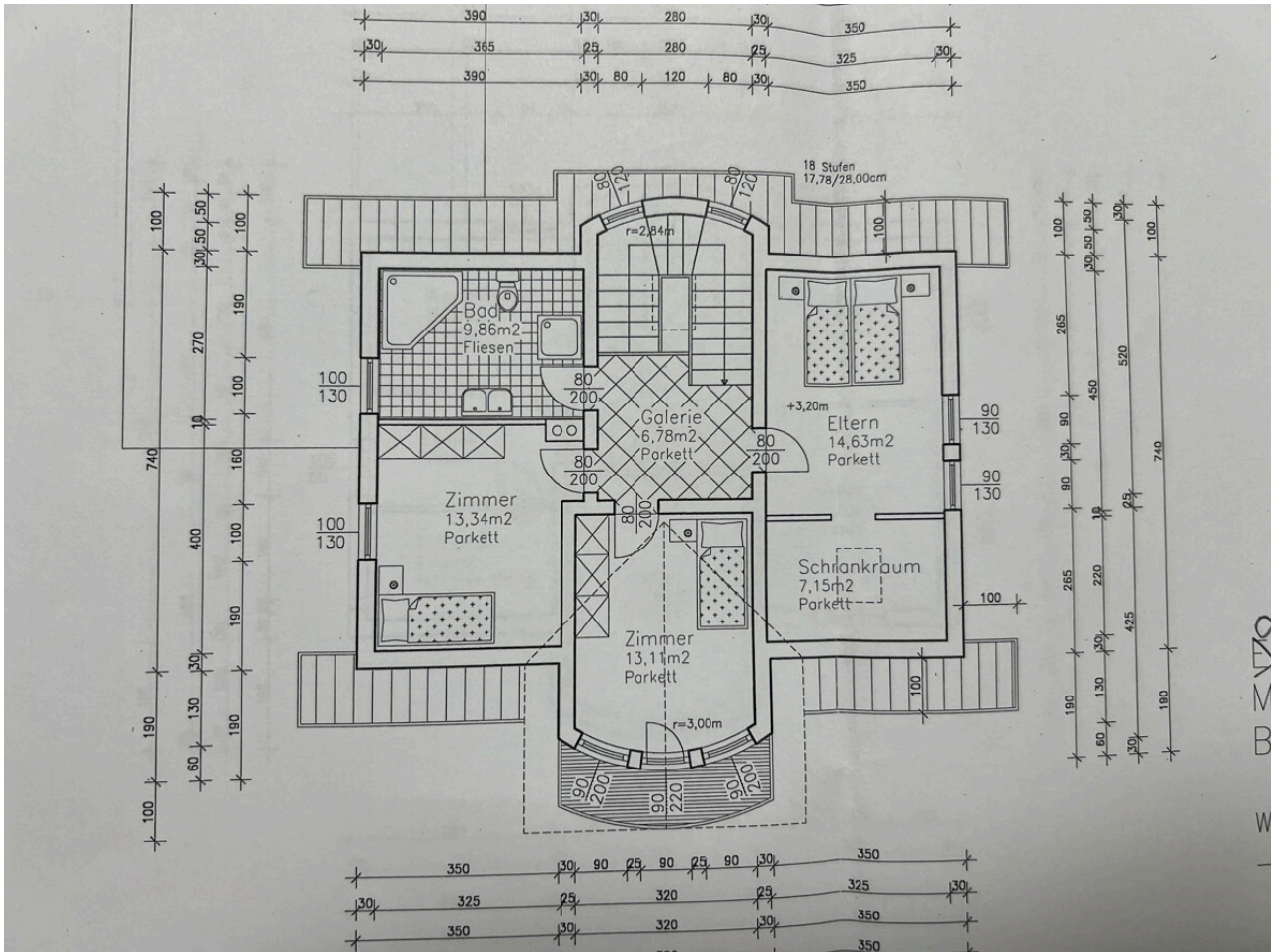


Grundriss

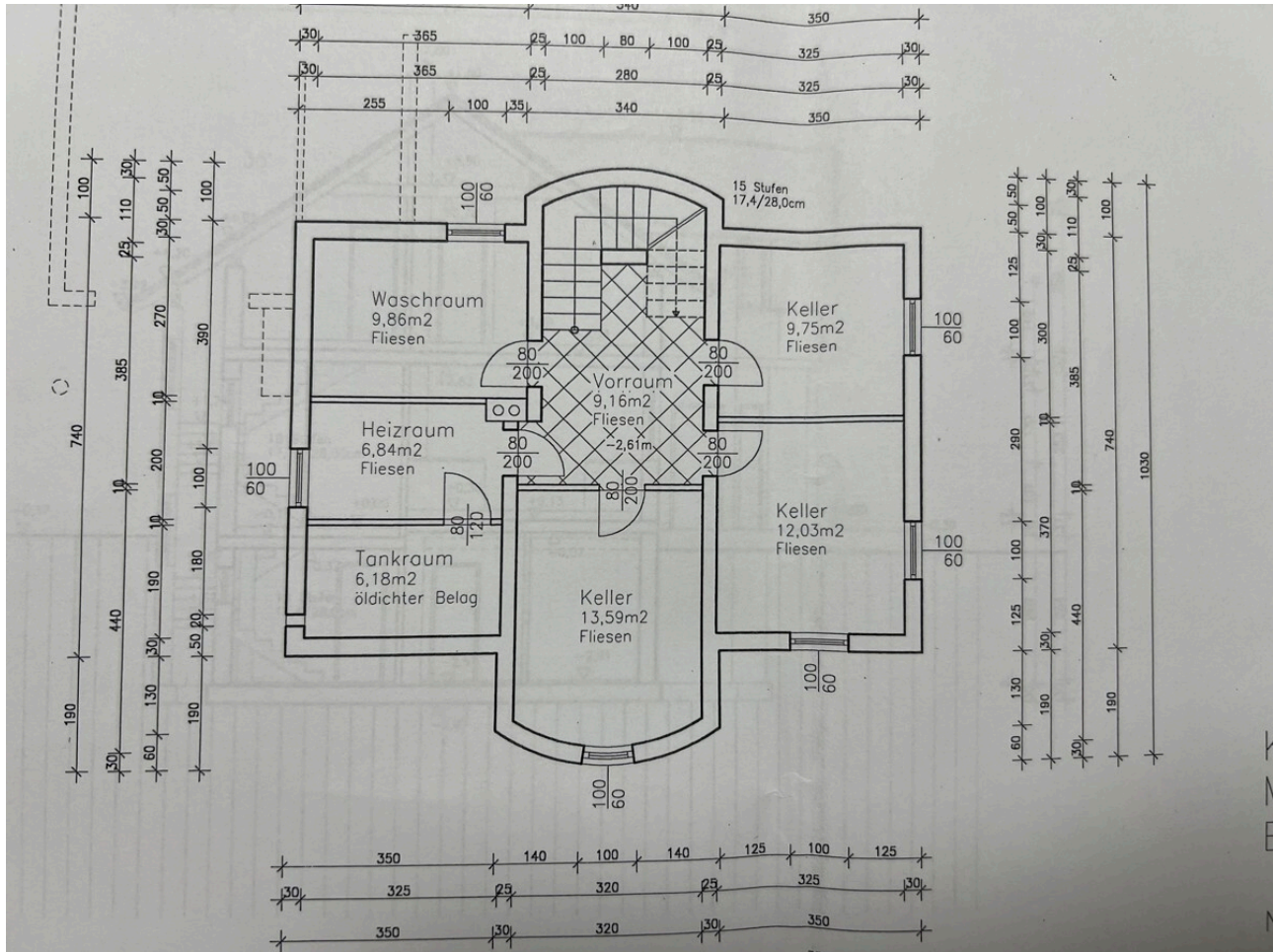
EG



OG



Keller

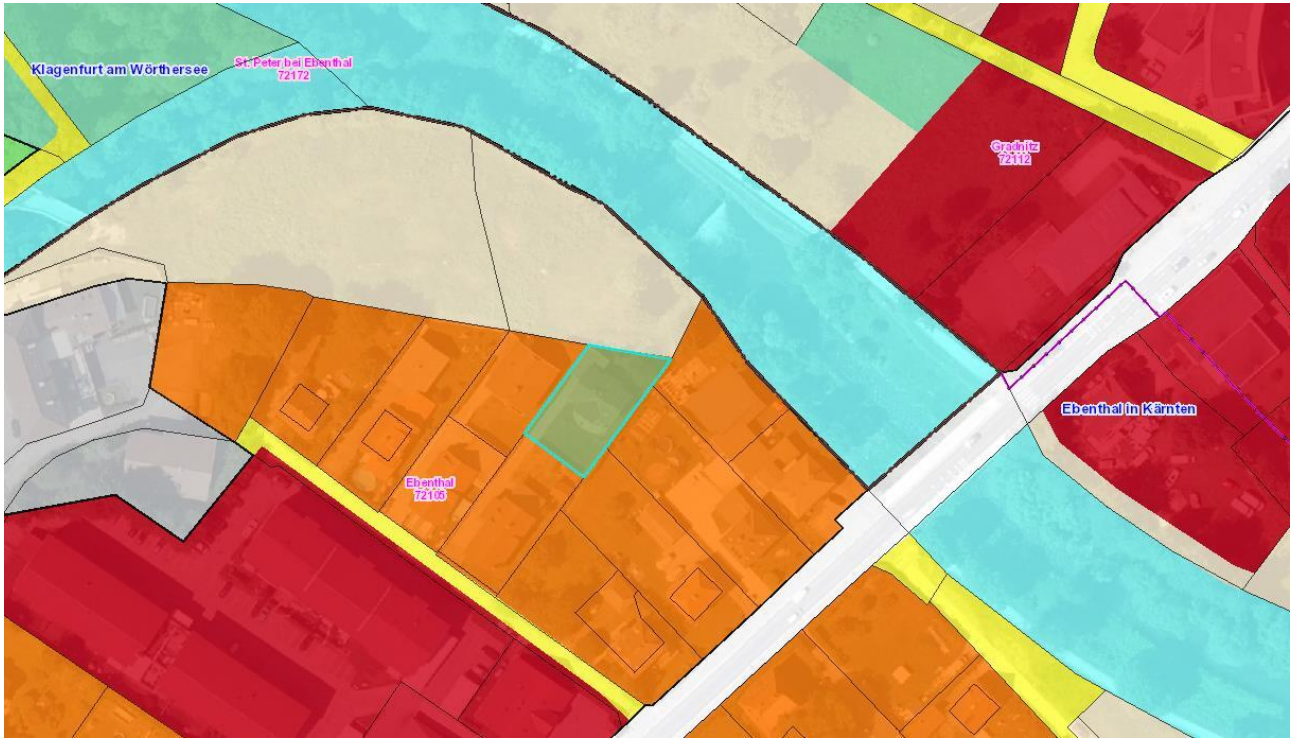


Lageplan

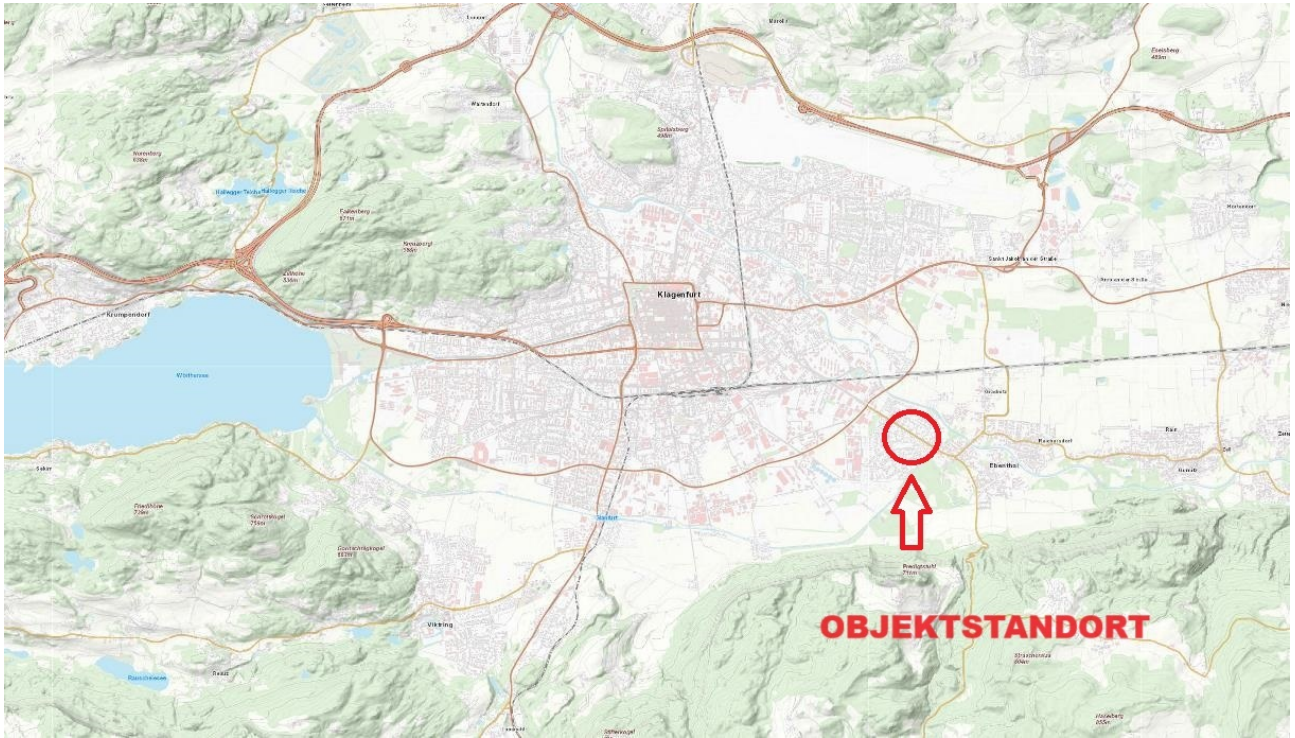
Grundstück



Widmungsinformation



Lageplan



Quantschnig.immo

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 (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