

 Quantschnig.immo

## ZENTRAL GELEGENE WOHNUNG IN BAHNHOFSNÄHE IN KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

Objekt: PQ-56 | Karawankenzeile 27 |  
9020 Klagenfurt |



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-56	<b>PLZ</b>	9020
<b>Stellplätze</b>	1 Garage	<b>Ort</b>	Klagenfurt
<b>Etagenanzahl gesamt</b>	3	<b>Betriebskosten</b>	375,00 €
<b>Boden</b>	Fliesen, Parkett	<b>Mtl. Kosten (exkl. USt)</b>	375,00 €
<b>Befeuerung</b>	Elektro	<b>Provision</b>	3 % zzgl. 20% USt.
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Küche</b>	Einbauküche	<b>Objekttyp</b>	Etagenwoh- nung
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche	<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl	<b>Vermarktungs- art</b>	Kauf
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Fahrradraum</b>	Ja	<b>Baujahr</b>	1965
<b>Gartennutzung</b>	Ja	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche</b>	84 m <sup>2</sup>	<b>HWB</b>	71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Anzahl Zimmer</b>	3	<b>Klasse HWB</b>	C
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2	<b>fGEE</b>	1,85
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Klasse fGEE</b>	D
<b>Anzahl sep. WC</b>	1		

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer 4 Zimmer Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum Zentrum von der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee? Dann sind Sie hier fündig geworden.

Errichtet wurde die Wohnanlage im Jahr 1965, natürlich wurden regelmäßig Sanierungsmaßnahmen getätigt um die Anlage in einem guten Zustand zu halten. Die Wohnung befindet sich im 2 Stockwerk ohne Lift und teilt sich wie folgt auf; zwei gemütliche Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer das ausreichend Platz für die ganze Familie bietet, die Einbauküche ist getrennt vom Wohnbereich, ein separates WC, das Badezimmer wurde komplett saniert und neu gestaltet, ein Kellerabteil und eine freistehende Garage runden dieses Gesamtpaket ab. Vor dem Objekt befindet sich ein Gemeinschaftsgarten. Es befinden sich zudem genügend freie Parkplätze direkt vor der Haustüre.

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

# Quantschnig.immo

## Lage

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur. Das Stadtzentrum von Klagenfurt am Wörthersee ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Gastronomie sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ruhige Wohngegend.

## Objektfotos

IMG\_6905



Wohnzimmer





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Quantschnig.immo



## Grundriss

### Grundrissplan



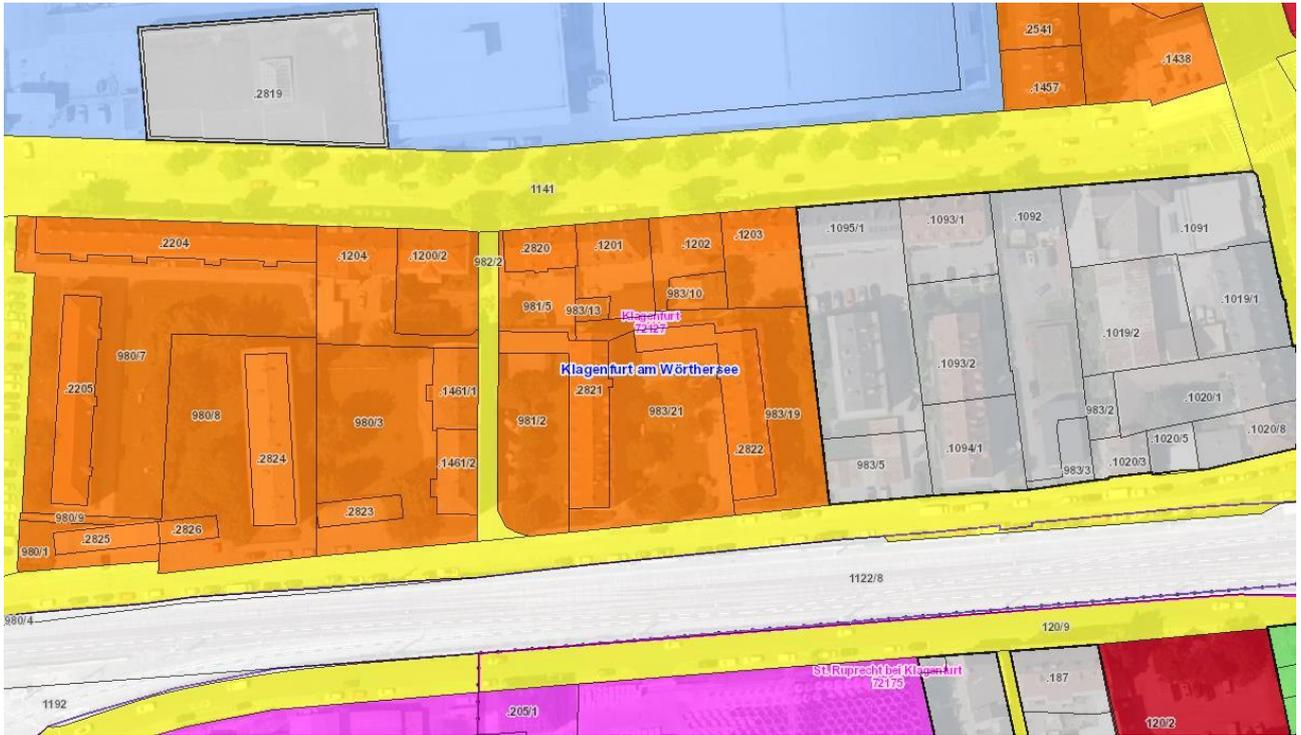
Exposéplan, nicht maßstäblich

## Lageplan

Grundstück



## Widmungsinformation



# 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 % 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