

**Quantschnig.immo**

**GROSSZÜGIGES  
EINFAMILIENHAUS AM  
STADTRAND VON  
KLAGENFURT AM  
WÖRTHERSEE**

Objekt: PQ-57 | Tannengasse 2 | 9065 Ebenthal |  
645.000,00 €



# Quantschnig.immo

## Objektdaten

ImmoNr.	PQ-57
Stellplätze	2 Garagen
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Bad	Dusche und Wanne
Unterkellert	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	310 m <sup>2</sup>
Grundstücks- größe	866 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2

Anzahl sep. WC	2
Anzahl Balkone	2
PLZ	9065
Ort	Ebenthal
Kaufpreis	645.000,00 €
Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Objektart	Haus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungs- art	Kauf
Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
HWB	83 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB	C
fGEE	1,17
Klasse fGEE	C



## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einen großzügigen Einfamilienhaus am Stadtrand von Klagenfurt am Wörthersee? Dann sind Sie hier fündig geworden.

Auf einer Grundstücksgröße von 866m<sup>2</sup> in einer ruhigen Siedlungslage lässt dieses großzügige Einfamilienhaus keine Wünsche offen. Der offene Grundriss und die Helligkeit im gesamten Haus geben einen sofort das Gefühl von Heimat. Das Erdgeschoss teilt sich wie folgt auf; ein imposanter Eingangsbereich lässt sie sofort staunen, direkter Zugang zur Küche mit einer gemütlichen Sitzgelegenheit, von der Küche aus gelangt man zum lichtdurchflutetem Wohn-/Essbereich der ausreichend Platz für Familie und Freunde bietet, von hier aus gelangt man auf die teilweise überdachte Terrasse die einen herrlichen Blick auf die umliegende Berglandschaft bietet, ein weiteres Zimmer dass beispielsweise als Büro oder Gästezimmer genutzt werden könnte ist ein wahrer Luxus, direkt nebenan befindet sich ein Gäste WC, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche vollenden das EG, über eine edle Treppe gelangt man in das Obergeschoss wo sich 3 gemütliche Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer befinden, ein Badezimmer inklusive Dusche und Badewanne bietet genügend Platz für die gesamte Familie, ein separates WC und ein Abstellraum vollenden das OG. Das Haus ist komplett unterkellert. Ihre Fahrzeuge können Sie ganz bequem in der Doppelgarage 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-



fügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Mail: [office@quantschnig-immobilien.at](mailto: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 in unmittelbarer Nähe vorhanden.

**Quantschnig.immo**

**Objektfotos**

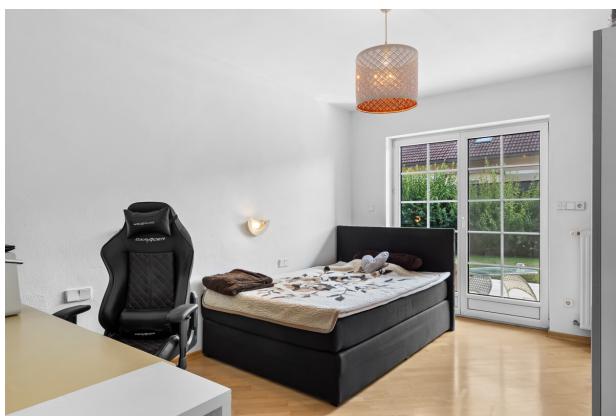


# Quantschnig.immo





**Quantschnig.immo**



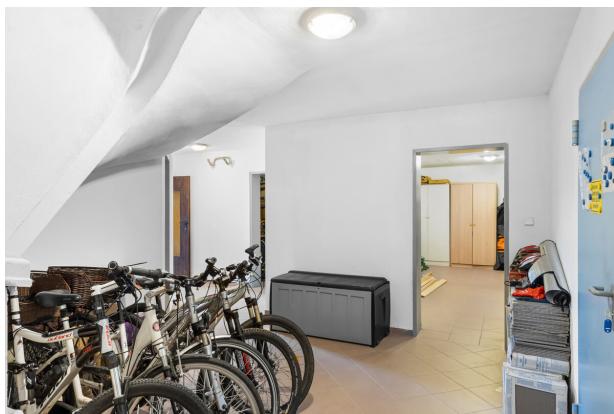
**Quantschnig.immo**



**Quantschnig.immo**



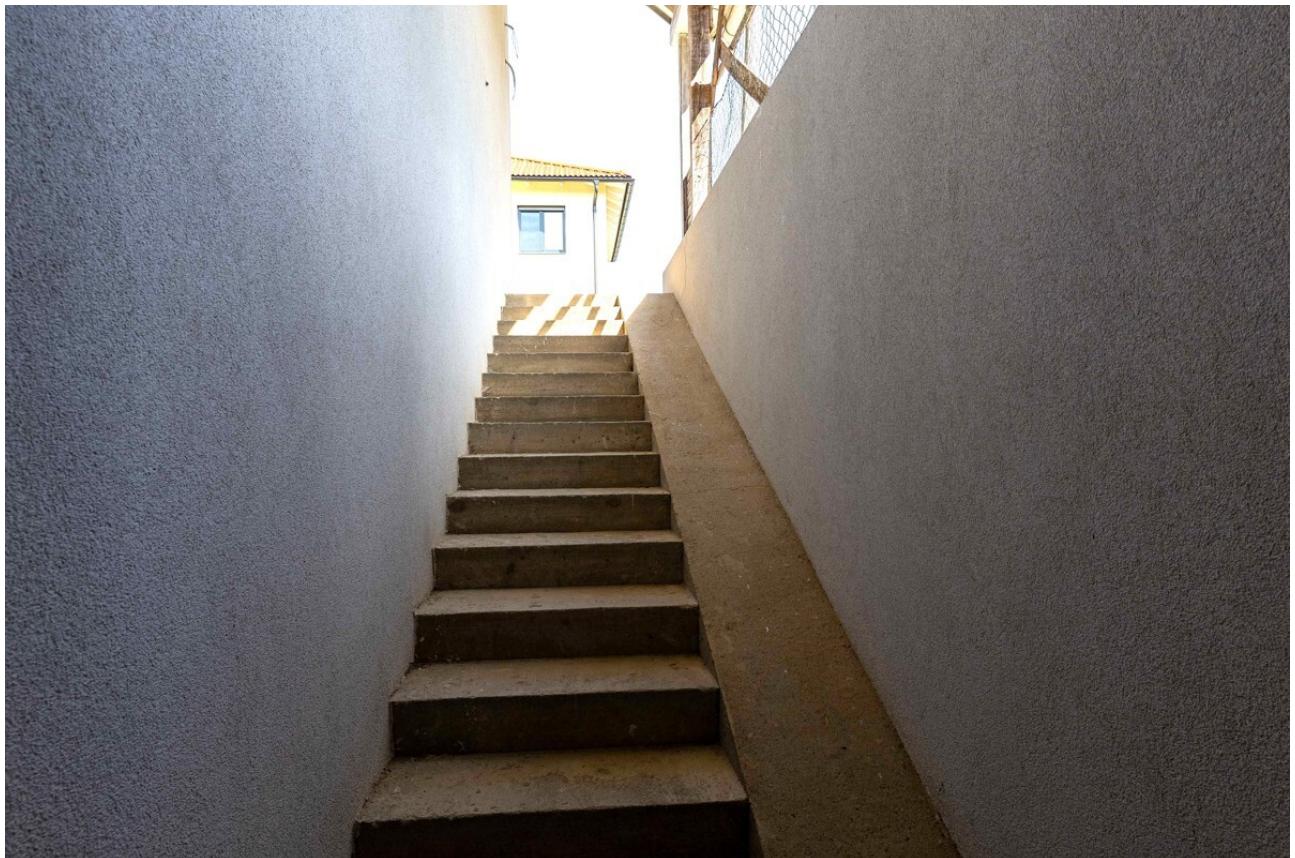
**Quantschnig.immo**



# Quantschnig.immo



 Quantschnig.immo



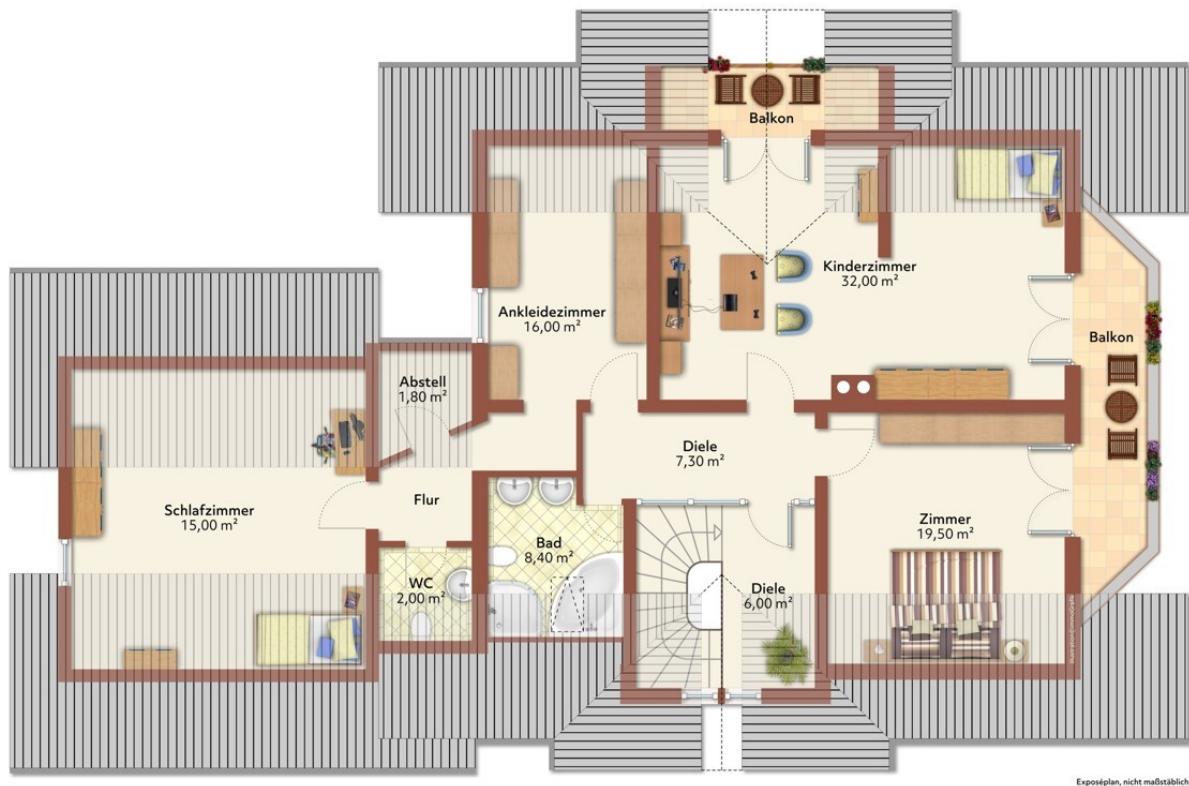
## Grundriss

EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

OG

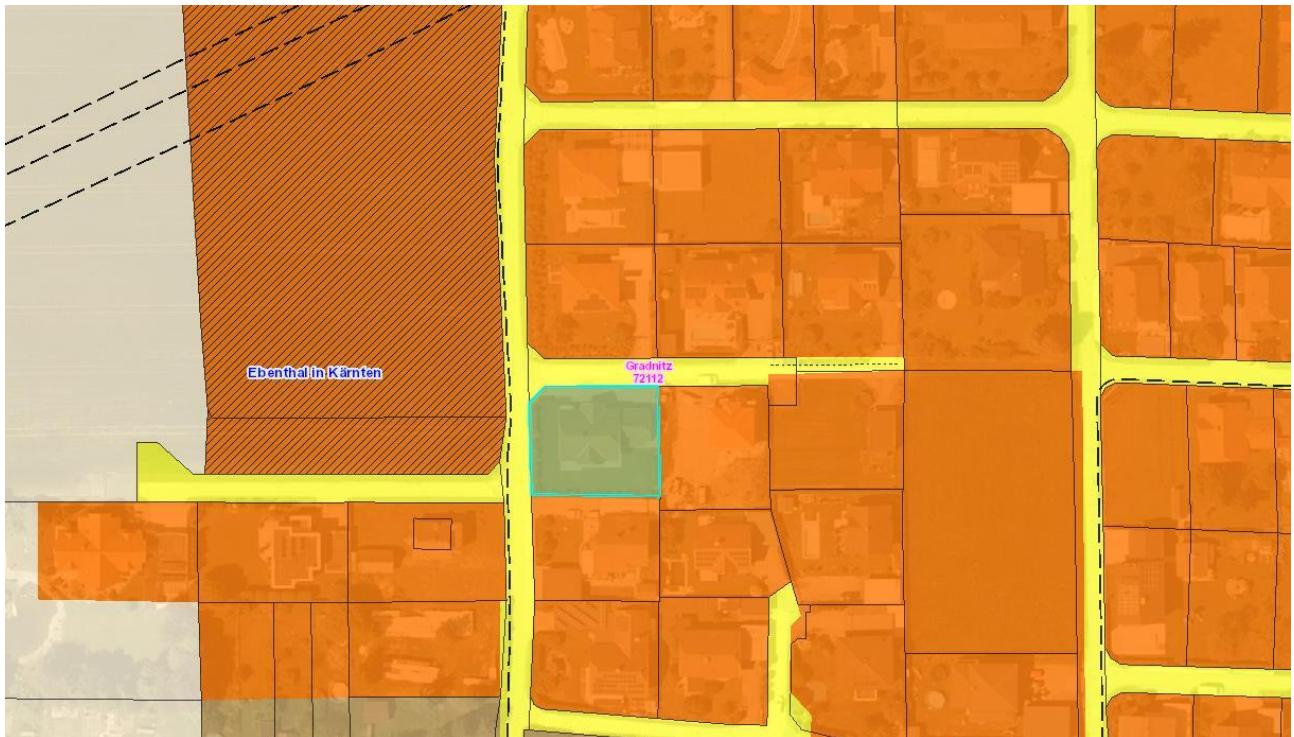


## Lageplan

### Grundstück

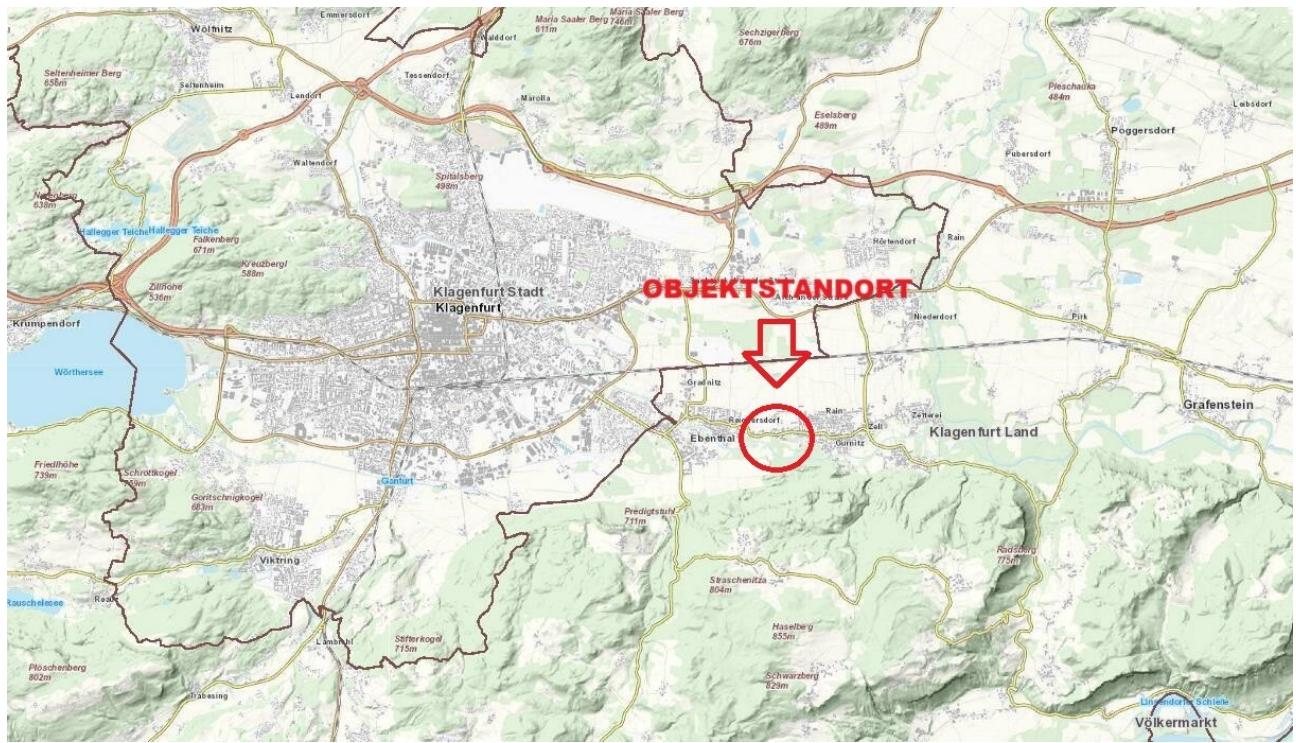


## Widmungsinformation



# Quantschnig.immo

## Lage



# 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