

## HOCHWERTIGE 3 ZIMMER WOHNUNG IN AUSGEZEICHNETER LAGE

Objekt: PQ-59 | Lodengasse 30 | 9020 Klagenfurt |  
349.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-59
<b>Stellplätze</b>	1 Carport
<b>Boden</b>	Fliesen, Parkett
<b>Befeuerung</b>	Fernwärme
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche und Wanne
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Balkon/ Terrasse Fläche</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkone</b>	1
<b>PLZ</b>	9020
<b>Ort</b>	Klagenfurt

<b>Etage d. Objekts</b>	2
<b>Kaufpreis</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten</b>	294,00 €
<b>Mtl. Kosten (exkl. USt)</b>	294,00 €
<b>Provision</b>	3 % zzgl. 20% USt.
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschoss
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Baujahr</b>	2016
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>HWB</b>	34 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Klasse HWB</b>	B
<b>fGEE</b>	0,82
<b>Klasse fGEE</b>	A



## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer neuwertigen 3 Zimmer Wohnung in ausgezeichneter Lage in der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee? Dann endet hier Ihre Suche.

Die Wohnanlage wurde 2016 errichtet und ist somit technisch und baulich auf dem neuesten Stand. Im zweiten und letzten Stockwerk befindet sich diese einzigartige Wohnung die sich wie folgt aufteilt; zwei gemütliche Schlafzimmer, ein geräumiger Abstellraum, ein separates WC, ein Badezimmer mit Badewanne, eine hochwertige Küche lässt bei jedem Hobbykoch das Herz höher schlagen, der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit Zugang zum südwestlich ausgerichteten Balkon ist ein absolutes Highlight. Am Balkon ist eine Markise angebracht die für ausreichend Schatten an heißen Sommertagen sorgt, ein großzügiges Kellerabteil, ein Fahrradkeller und ein Carportstellplatz runden diese einzigartige Wohnung ab.

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.immo](mailto:office@quantschnig.immo)

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

## Lage

Unmittelbare Nähe zum Stadion und zur Pädagogischen Hochschule. Der Wörthersee ist über den Sattnitzradweg der sich direkt vor der Haustür befindet in wenigen Minuten erreichbar. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Lokale und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Busanbindungen in das Zentrum von Klagenfurt sind wenige Schritte entfernt. Die Universität Klagenfurt ist mit dem Fahrrad rasch erreichbar.

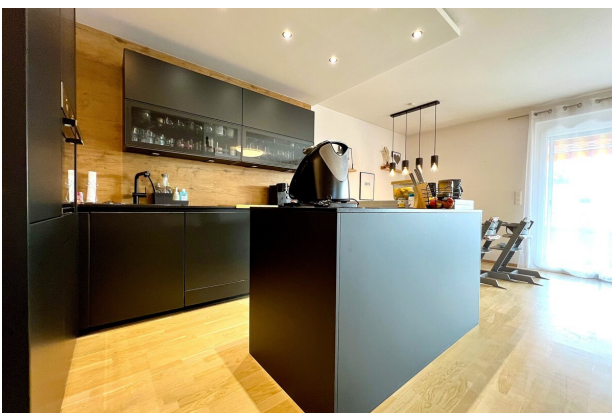


## Objektfotos





 Quantschnig.immo





Quantschnig.immo



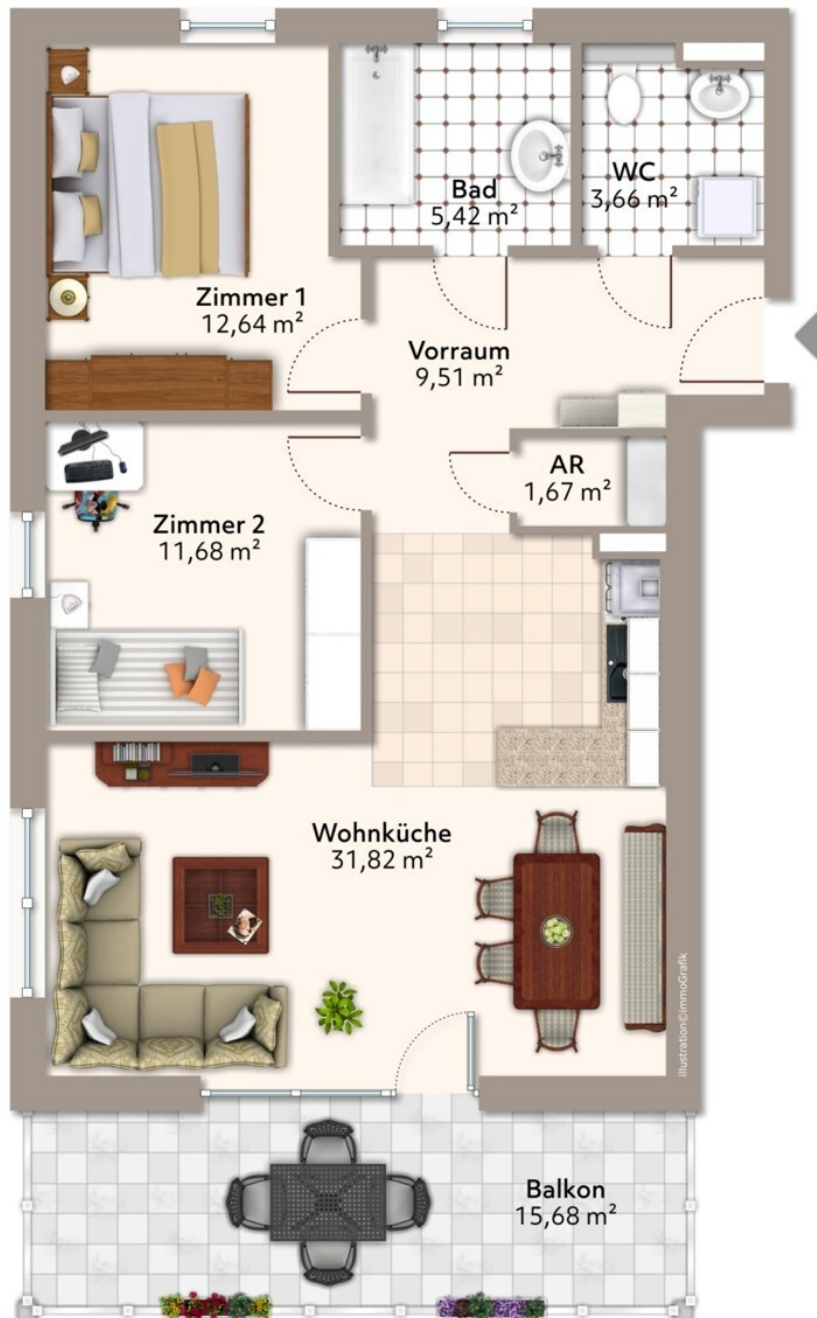






## Grundriss

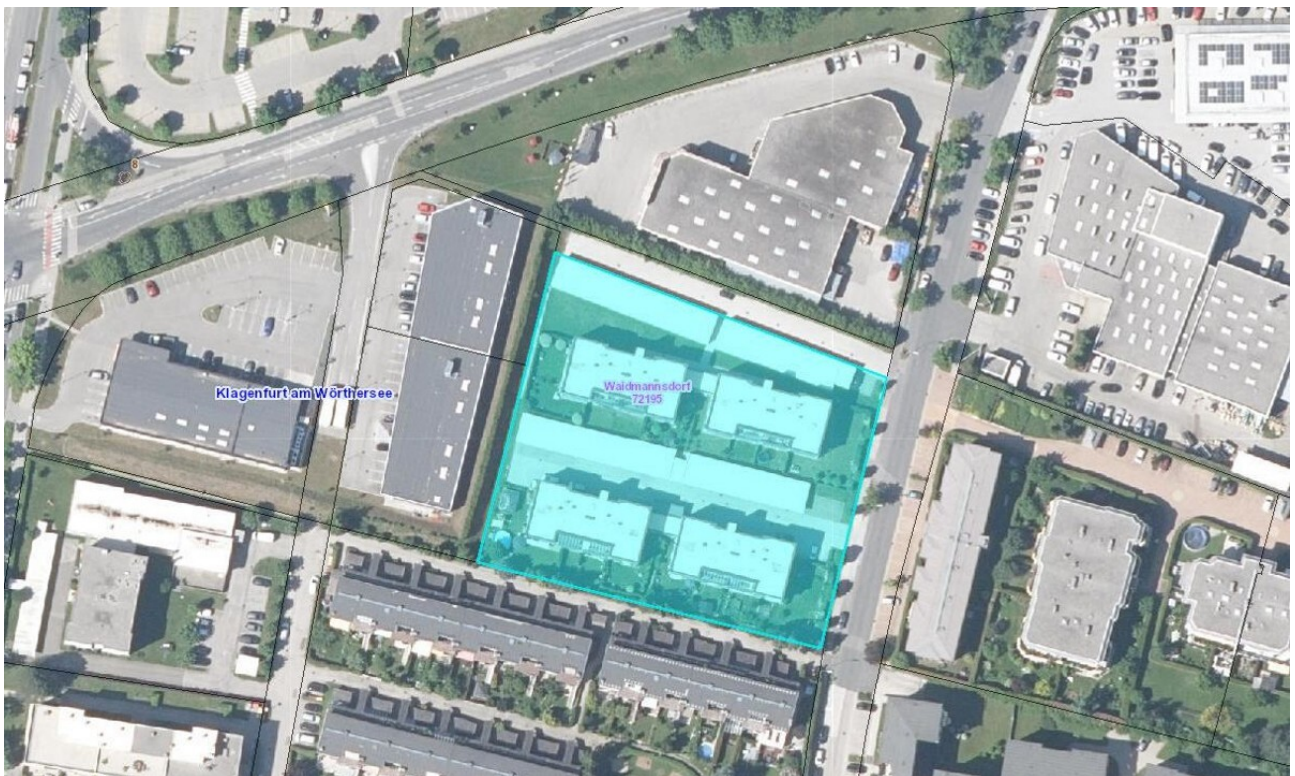
### Grundrissplan



Exposéplan, nicht maßstäblich

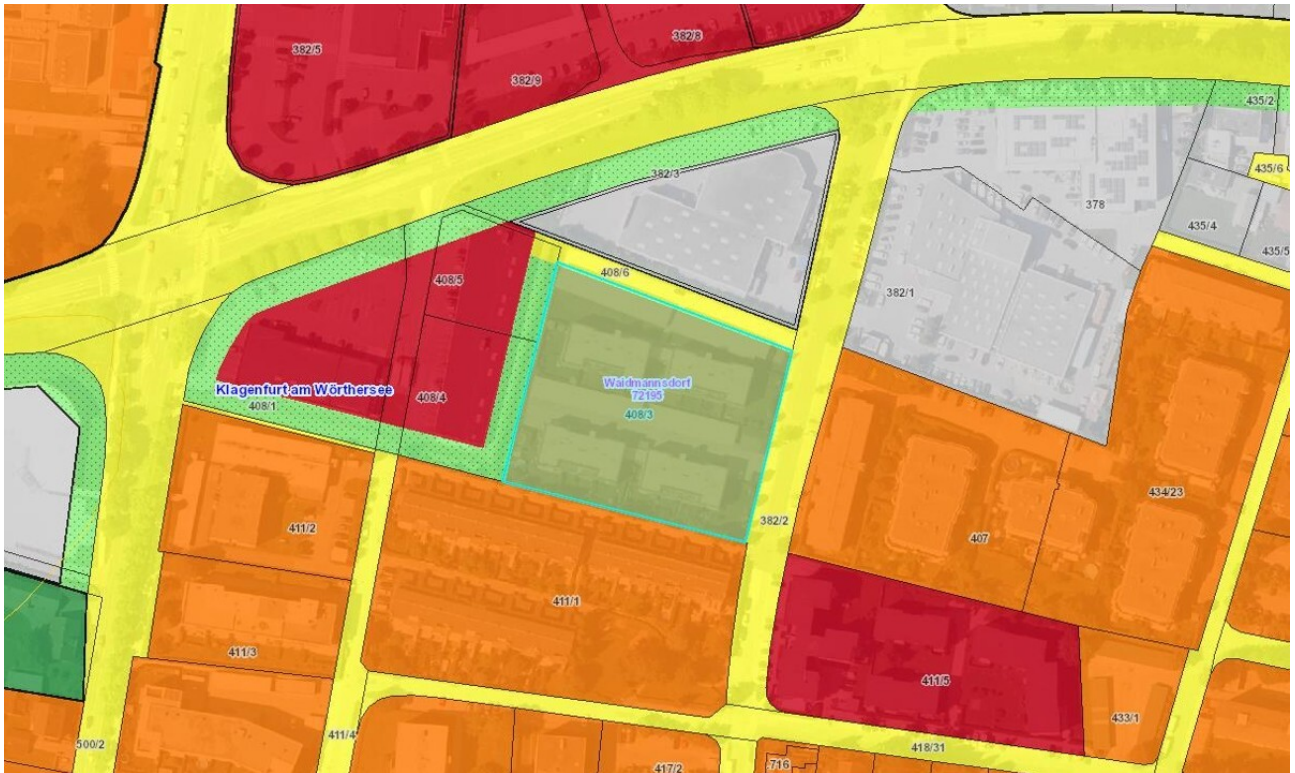
## Lageplan

Grundstück





Widmung



## Luftbild





# 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 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