

 Quantschnig.immo

**KOMPLETT SANIERTE  
GARTENWOHNUNG MIT  
ZWEI GÄRTEN UND  
EINER GARAGE IN DER  
STADTGEMEINDE  
FERLACH**

Objekt: PQ-68 | Schulhausgasse 16 | 9170 Ferlach |  
1.600,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-68
<b>Stellplätze</b>	1 Garage
<b>Boden</b>	Parkett
<b>Befeuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Gartennutzung</b>	Ja
<b>Kamin</b>	Ja
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	236 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Balkon/ Terrasse Fläche</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkone</b>	1

<b>Anzahl</b>	1
<b>Terrassen</b>	
<b>PLZ</b>	9170
<b>Ort</b>	Ferlach
<b>Nettomiete (exkl. USt.)</b>	1.600,00 €
<b>Gesamtbelas- tung</b>	1.600,00 €
<b>Mtl. Kosten (exkl. USt)</b>	400,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungs- art</b>	Miete
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1920
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>HWB</b>	280 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Klasse HWB</b>	G
<b>fGEE</b>	3,86
<b>Klasse fGEE</b>	F

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen Gartenwohnung mit Hauscharakter in der Stadtgemeinde Ferlach? Dann endet hier Ihre Suche.

Die 136m<sup>2</sup> große Wohnung mit über 300m<sup>2</sup> Gartenanteil wurde mit viel Liebe zum Detail aufwendig saniert, hier einige Highlights:

- › neue hochwertiger Parkettböden
- › neuer Anstrich in der gesamten Wohnung
- › die Innentüren inklusive der Türstöcke wurden abgeschliffen und neu lackiert
- › neue Heizkörper sorgen für wohlige Wärme
- › Kaminanschluss ist vorhanden
- › das Badezimmer und die Toilette wurde mit einer edlen Spachteltechnik erneuert
- › neue Fenster, teilweise mit Rolläden
- › das Dach wurde erneuert
- › zwei Gärten mit einer Gartenfläche von 310m<sup>2</sup>
- › Garage

Die Altbauwohnung teilt sich wie folgt auf; Eingangsbereich mit Zugang zum Balkon, ein geräumiger Vorraum bietet genügend Platz und Stauraum, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer inklusive Kaminanschluss und Zugang zum Garten, zwei gemütliche Schlafzimmer, eine neuwertige Küche mit Speisekammer, Badezimmer mit Fenster und Toilette , ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss , ein weiteres Zimmer bietet viele Nutzungsmöglichkeiten beispielsweise als Büro, Esszimmer oder Kinderzimmer.

# Quantschnig.immo

Eine Garage, zwei große Kellerräume und ein kleiner Kellerraum sind der Wohnung zugewiesen, ein großer Dachboden bietet weiteren Stauraum, ein Highlight ist der zweite Garten mit über 200m<sup>2</sup> wo Sie Ihr eigenes Gemüse anbauen können.

Alle Betriebskosten inklusive Heizung sind in der Pauschalmiete von 1600€ enthalten.

Der Strom ist nicht inbegriffen.

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 zur 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

Die südlichste Stadt Österreichs, am Fuße des Gebirgszuges der Karawanken gelegen, blickt auf eine jahrhundertealte Tradition als Büchsenmacherstadt zurück.

Sämtliche Infrastruktur wie Ärzte, Schulen, Kindergarten, Apotheke, Nah-

# Quantschnig.immo

versorger, Lokale und vieles mehr fußläufig erreichbar.

## Objektfotos

Garten 2



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Flur



Büro



Küche



Küche



Küche



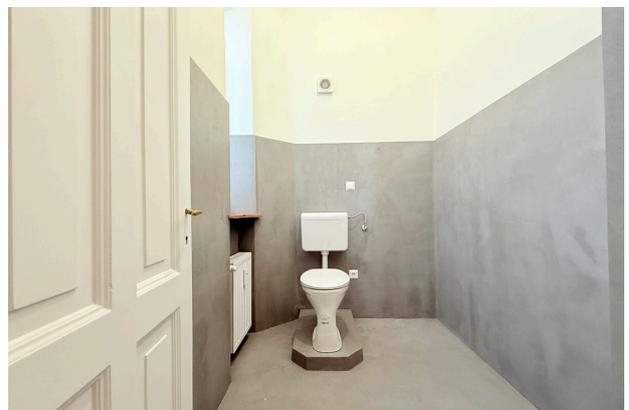
Speisekammer



Flur



Balkon



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Grundriss

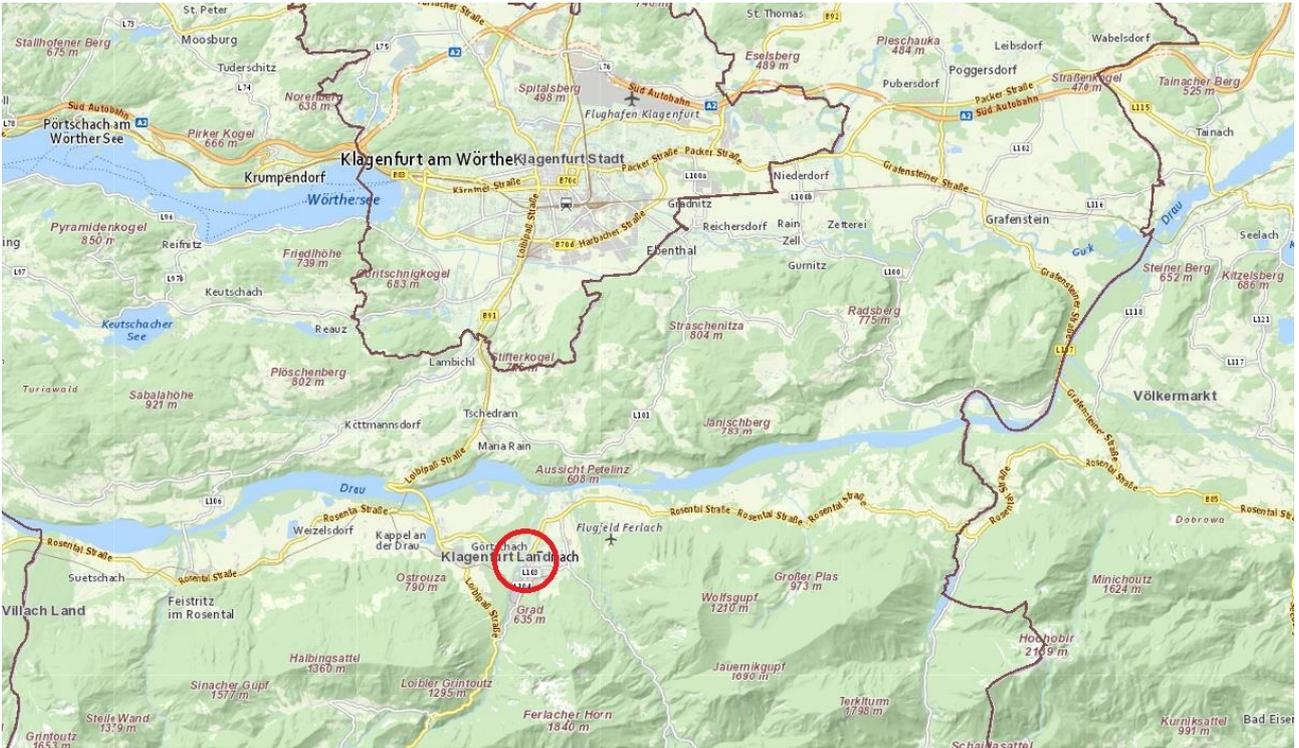
Grundrissplan







## Lageplan



# Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig  
Quantschnig Immobilien  
Koschatstraße 22  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Telefon: +43 660 8131452

Mobil: 0660 8131452

E-Mail: [office@quantschnig.imm](mailto:office@quantschnig.imm)

# 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