Quantschnig.immo

AUSSERGEWÖHNLICHE GARTENWOHNUNG MIT HAUSCHARAKTER IN EINEN MEHRFAMILIENHAUS MIT NUR 4 EINHEITEN

Objekt: PQ-69 I Schulhausgasse 16 I 9170 Ferlach I

Quantschnig.immo

Objektdaten

ImmoNr.	PQ-69
Stellplätze	1 Garage
Boden	Parkett
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche
Kabel Sat TV	Ja
Gartennutzung	Ja
Kamin	Ja
Gäste WC	Ja
Wohnfläche	136 m²
Nutzfläche	236 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/ Terrasse Fläche	3 m²

Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
PLZ	9170
Ort	Ferlach
Betriebskosten	400,00 €
Mtl. Kosten (exkl. USt)	400,00 €
Provision	3% zuzüglich 20% USt
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohnanlage
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungs-art	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1920
Zustand	Gepflegt
HWB	280 kWh/(m²a)
Klasse HWB	G
fGEE	3,86
Klasse fGEE	F

Quantschnig.immo

Beschreibung

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

Die 136m2 große Wohnung mit über 300m2 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 neue 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 310m2
› Garage
› Dachboden und Kellerräume mit über 100m2

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 Nut-

zungsmöglichkeiten beispielsweise als Büro, Esszimmer oder Kinderzimmer.
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 200m2 wo Sie Ihr eigenes Gemüse anbauen können.

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
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, Nahversorger, Lokale und vieles mehr fußläufig erreichbar.

Quantschnig.immo

Objektfotos

Garten 2

Quantschnig.immo

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Kinderzimmer

Quantschnig.immo

Flur

Büro

Küche

Quantschnig.immo

Küche

Küche

Speisekammer

Quantschnig.immo

Flur

Balkon

Quantschnig.immo

Quantschnig.immo

Quantschnig.immo

Grundriss

Grundrissplan

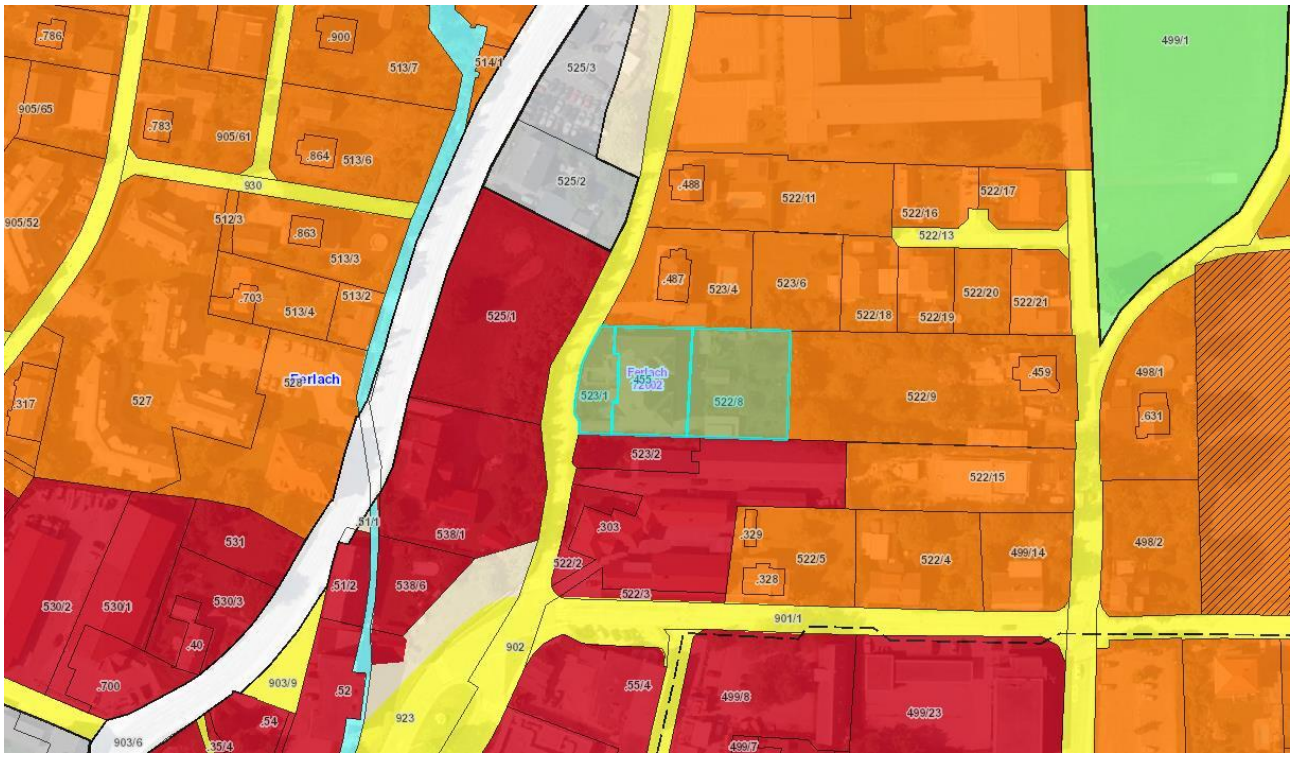
Quantschnig.immo

Lageplan

Grundstück

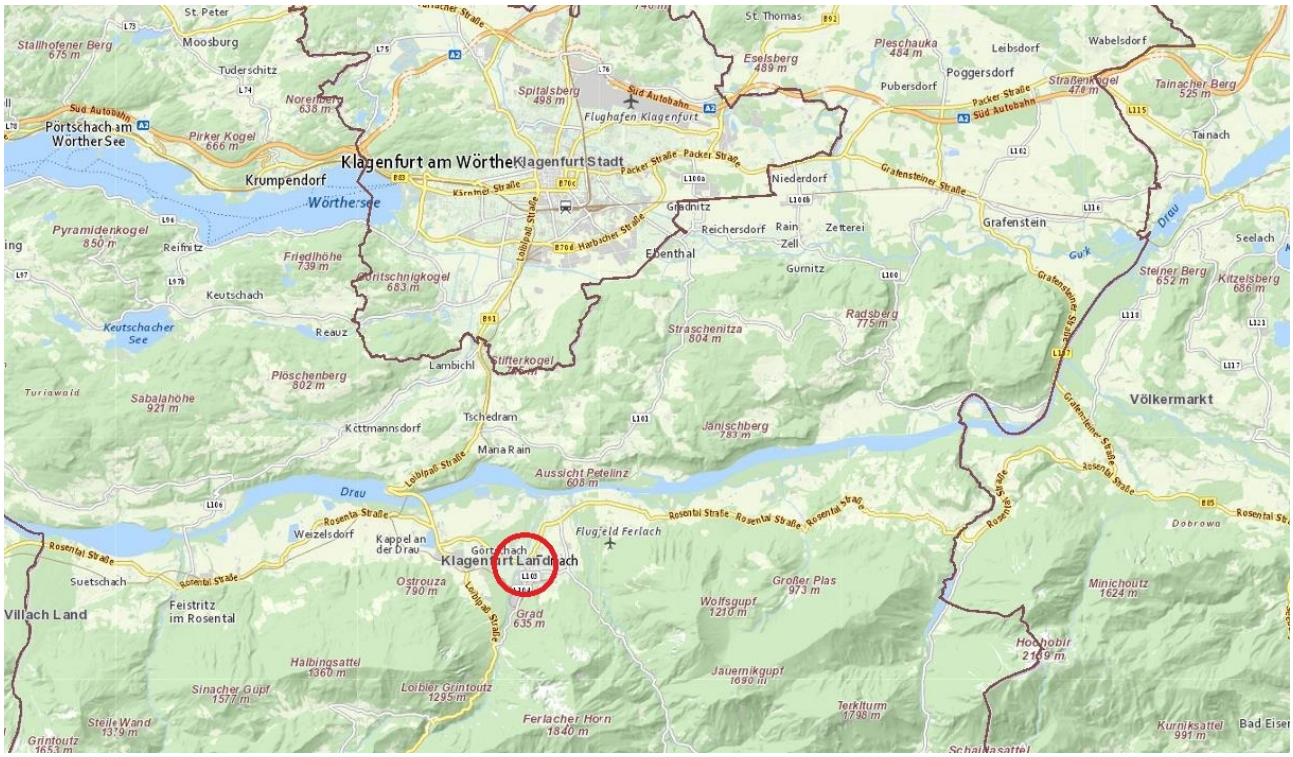
Quantschnig.immo

Widmungsinformation



Quantschnig.immo

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

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 (Aufschlieÿung 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% Umsatzssteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzssteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch d