

HOCHWERTIGES EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER SIEDLUNGSLAGE

Objekt: PQ-76 | Jägerwirtweg 19 | 9170 Ferlach |



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-76	Anzahl sep. WC	1
Stellplätze	2 Carports	PLZ	9170
Boden	Fliesen, Parkett	Ort	Ferlach
Befeuerung	Luft-/	Betriebskosten	250,00 €
	Wasserpumpe	Mtl. Kosten	250,00 €
Heizungsart	Wärmepumpe	(exkl. USt)	
Küche	offene Küche	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Bad	Fenster, Dusche und Wanne	Objektart	Haus
Unterkellert	Nein	Objekttyp	Einfamilienhaus
Kamin	Ja	Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	168 m ²	Vermarktungsart	Kauf
Nutzfläche	205 m ²	Verfügbar ab	nach Absprache
Grundstücksgröße	981 m ²	Baujahr	2020
Anzahl Zimmer	5	Zustand	Neuwertig
Anzahl	3	HWB	45 kWh/(m ² a)
Schlafzimmer		Klasse HWB	B
Anzahl	2	fGEE	0,77
Badezimmer		Klasse fGEE	A

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem modernen Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage in der Sportstadt Ferlach? Dann endet hier Ihre Suche.

Auf einer Grundstücksgröße von 981m² wurde dieses hochwertige Einfamilienhaus im Jahr 2020 errichtet und lässt keine Wünsche offen. Die ruhige Siedlungslage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Erholung und Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Das Haus besticht durch einen großzügigen und hellen Wohn-/Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Ihren Liebsten bietet. Die großen Fensterfronten sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Eine High End Designerküche lässt das Herz von jedem Kochliebhaber höher schlagen. Den Mittelpunkt der einzigartigen Küche bietet die perfekt durchdachte Kücheninsel, hier können Freunde und Familie Ihre Kochkünste bestaunen und einen Drink zu sich nehmen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein komfortables Schlafzimmer mit einem modernen Bad en Suite, das Ihnen Privatsphäre und Komfort bietet. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer eines davon verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank den Traum aller Frauen. Das hochwertige Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, sodass Sie sich nach einem langen Tag entspannen können.

Eine gepflasterte Einfahrt und ein Doppelcarport wo Sie Ihre Autos ganz

Quantschnig.immo

bequem parken können vollenden dieses Traumhaus.

Verpassen Sie nicht Ihre Chance auf Ihr neues Zuhause und melden Sie sich bei 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

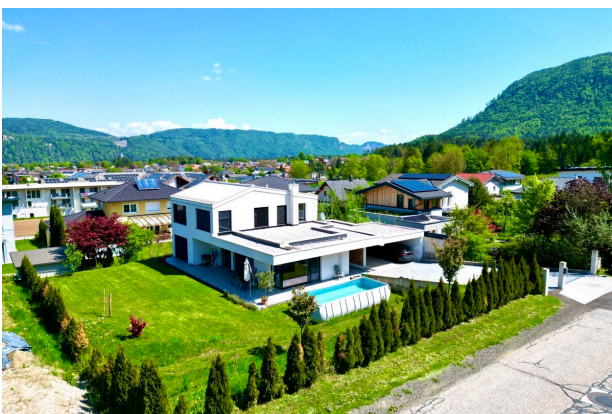
Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

Lage

Die Sportstadt Ferlach bietet Ihnen eine hervorragende Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend, während Sie gleichzeitig schnell in der Stadt sind.

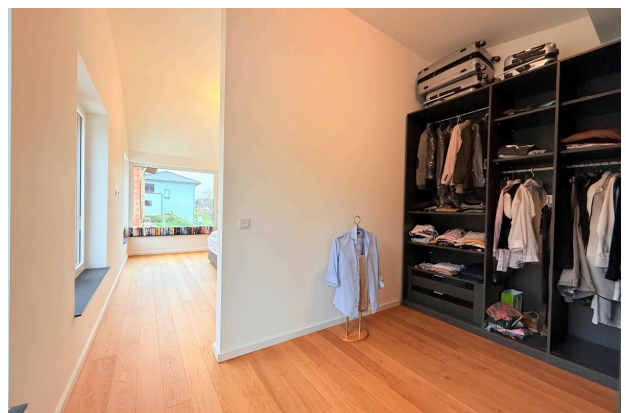
Objektfotos



Quantschnig.immo



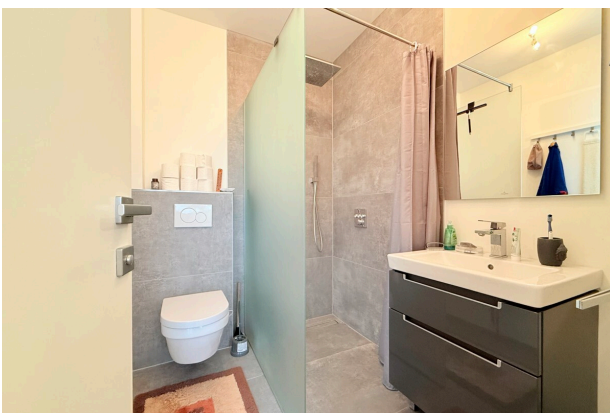
Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



 Quantschnig.immo



Grundriss

EG

Erdgeschoss



OG

Obergeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

Energieskala

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR				
	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A			A	A
B		B		
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

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

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