Quantschnig.immo

GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG IN DER KLAGENFURTER INNENSTADT

Objekt: DS-01 I Sponheimerstraße 2 I
9020 Klagenfurt am Wörthersee I 219.000,00 €

Quantschnig.immo

Objektdaten

ImmoNr.	DS-01
Boden	Laminat
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Elektro-Heizung
Küche	Einbauküche
Bad	Wanne
Fahrstuhl	Personenauf-zug
Wohnfläche	80 m²
Nutzfläche	88 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/ Terrasse Fläche	3 m²
Anzahl Balkone	1
PLZ	9020
Ort	Klagenfurt am Wörthersee

Etage d. Objekts	1
Kaufpreis	219.000,00 €
Betriebskosten	341,11 €
Mtl. Kosten (exkl. USt)	341,11 €
Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwoh-nung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungs-art	Kauf
Verfügbar ab	Frühjahr 2026
Baujahr	1957
Zustand	Gepflegt
Energieaus-weis gültig bis	05.07.2031
HWB	57 kWh/(m²a)
Klasse HWB	C
Klasse fGEE	C

Quantschnig.immo

Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in bester Lage im Herzen der Klagenfurter Innenstadt und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre Helligkeit. Auf rund 80 m² Wohnfläche erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für Familien oder eine Wohngemeinschaft eignen.

Die im letzten Jahr neu installierte Küche bietet modernen Komfort und ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Bad und WC sind getrennt und jeweils mit einem praktischen Abzug ausgestattet. Das Badezimmer verfügt zudem über eine Badewanne.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der gemütliche Balkon mit einem unverbaubaren Blick auf den Lendhafen – ein Ort zum Wohlfühlen und Genießen. Dank der großen Fensterflächen ist die Wohnung ganztägig lichtdurchflutet und strahlt eine freundliche Atmosphäre aus. Ein großzügiger Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Wohnangebot perfekt ab. Geheizt wird die Wohnung mittels Strom.

Aktuell werden am Wohnhaus umfassende Sanierungsarbeiten am Dach durchgeführt. Diese Sanierung führt zu einer einmaligen Belastung von etwa 20.000 € pro Haushalt. Je nach gewähltem Zeitraum zur Kostenverteilung (10 oder 15 Jahre) wird der Betrag in die monatlichen Betriebskosten integriert. Dies führt zu einer zusätzlichen monatlichen Belastung von etwa 150 € (bei einer Laufzeit von 15 Jahren) bzw. 200 € (bei einer Laufzeit von 10 Jahren).

Quantschnig.immo

Lage

Die Lage dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen: Direkt im Herzen der Klagenfurter Innenstadt gelegen, profitieren Sie von einer optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie einer hervorragenden Nahversorgung. Volksschulen, Gymnasien und weitere Bildungseinrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – vom Supermarkt bis zur Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Geschäften.

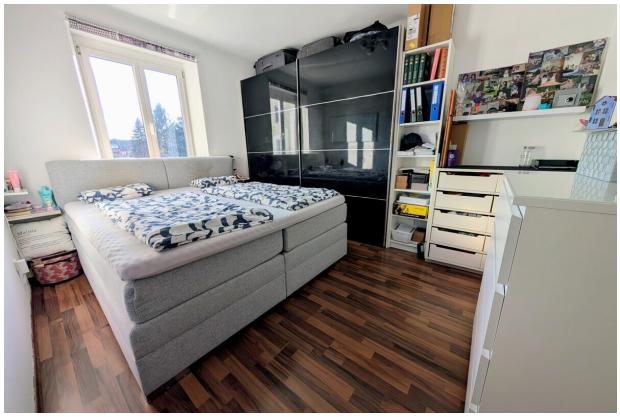
Die Universität Klagenfurt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Auch der Wörthersee ist nur eine kurze Radtour entfernt und lädt zu Freizeit und Erholung ein. Diese zentrale Lage kombiniert urbanes Leben mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Studierende oder Stadtliebhaber.

Quantschnig.immo

Objektfotos

Wohnzimmer

Schlafzimmer



Schlafzimmer

Quantschnig.immo

Balkon mit Ausblick auf den Lendhafen

Balkon

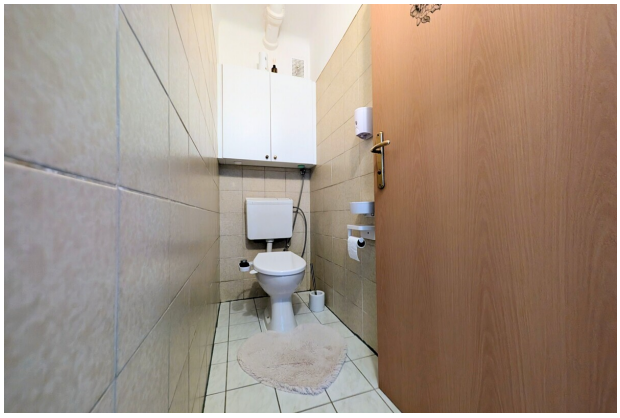
Küche

Quantschnig.immo

Küche

Bad mit Wanne

WC.



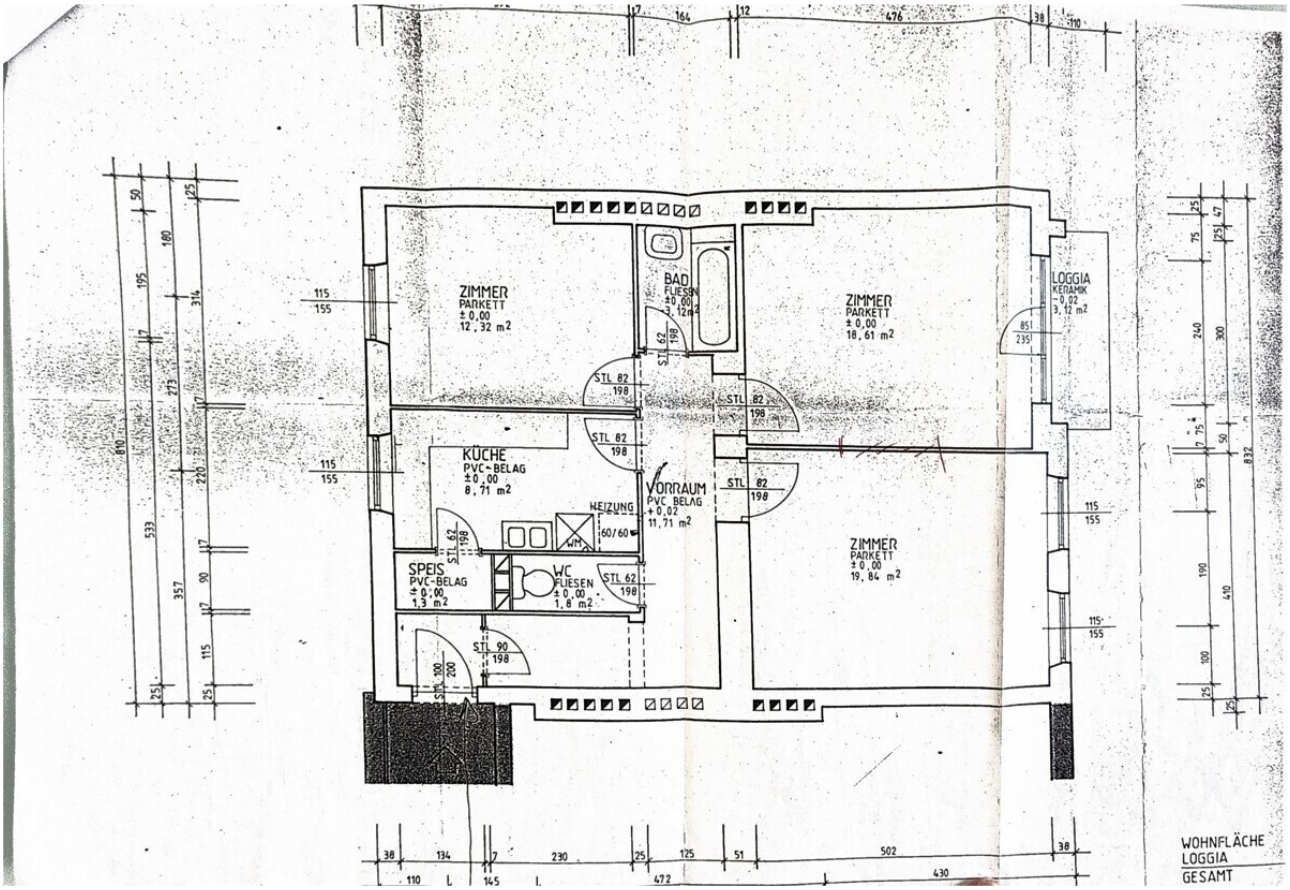
Quantschnig.immo

Kellerbereich

Quantschnig.immo

Grundriss

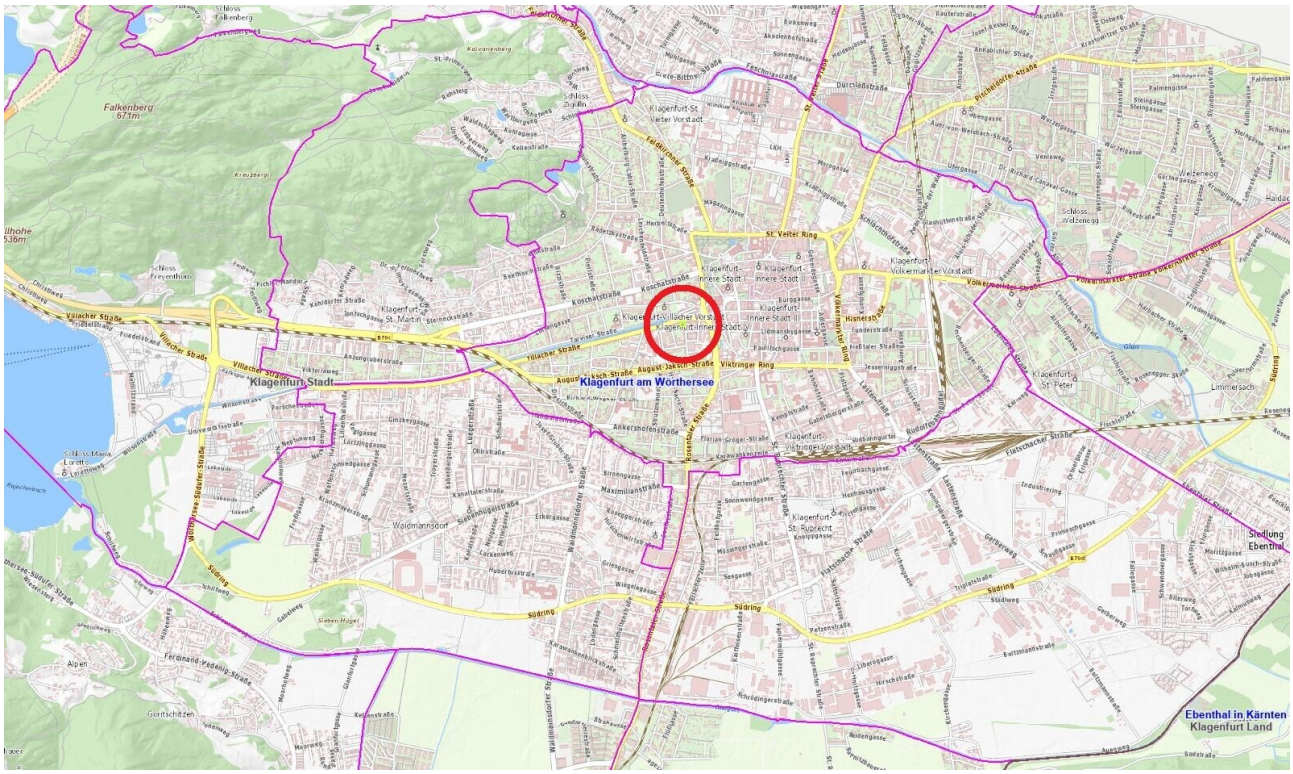
Grundriss



Quantschnig.immo

Lageplan

Lage



Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner

Herr Dino Sukalo
Quantschnig Immobilien
Koschatstraße 22
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Telefon: +43 6504734402

Mobil: +43 6504734402

E-Mail: dino@quantschnig.immo
Web: www.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 (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