

Quantschnig.immo

GROSSZÜGIGES MEHRFAMILIENHAUS MIT GARTEN, DOPPELGARAGE UND VIEL PLATZ FÜR JUNG UND ALT

Objekt: PQ-109 | Roseggerstraße 9 | 9130 Leibsdorf
| 439.000,00 €



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-109
Stellplätze	2 Garagen
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche und Wanne
Kabel Sat TV	Ja
Wintergarten	Ja
Gartennutzung	Ja
Kamin	Ja
Wohnfläche	189 m ²
Nutzfläche	300 m ²
Grundstücks- größe	737 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3

Einliegerwoh- nung	Ja
PLZ	9130
Ort	Leibsdorf
Kaufpreis	439.000,00 €
Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilien- haus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungs- art	Kauf
Verfügbar ab	Frühjahr 2026
Baujahr	1988
Zustand	Gepflegt
Jahr der letzten Modernisie- rung	2000
HWB	123 kWh/(m ² a)
Klasse HWB	D
fGEE	1,6

Quantschnig.immo

Klasse fGEE C

Quantschnig.immo

Beschreibung

Ein Haus mit Herz und vielen Möglichkeiten – Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, Doppelgarage und großem Garten

Dieses charmante Mehrfamilienhaus bietet alles, was man sich für ein gemütliches Zuhause oder eine solide Kapitalanlage wünscht. Mit drei separaten Wohneinheiten, einem großen, komplett eingezäunten Grundstück und zahlreichen Extras ist dieses Haus ideal für Familien, Generationenwohnen oder als Renditeobjekt mit Zukunft.

Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter des Hauses. Die Räume sind hell, freundlich und bieten Platz für individuelle Wohnideen. Insgesamt stehen vier gemütliche Schlafzimmer zur Verfügung – ideal für Familienmitglieder, Gäste oder als Rückzugsort für Homeoffice und Entspannung.

Für behagliche Stunden sorgen zwei Kachelöfen, die an kühleren Tagen wohlige Wärme und ein besonderes Wohngefühl schaffen. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine moderne Gasheizung mit neuer Gastherme, die für effiziente und zuverlässige Wärme sorgt.

Eine der Wohnungen verfügt über eine neuwertige Einbauküche, die sowohl optisch als auch funktional überzeugt – hier heißt es einfach einziehen und wohlfühlen.

Das weitläufige Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet viel Platz für Jung und Alt. Kinder können unbeschwert spielen, während die Erwachsenen den Garten oder die Terrasse genießen. Besonders komfortabel:

Quantschnig.immo

Das Anwesen verfügt über ein elektrisches Gartentor, das bequem per Fernbedienung oder Schalter geöffnet werden kann – ein Plus an Sicherheit und Komfort.

Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern ist zusätzlich mit einer Reparaturgrube ausgestattet – ideal für Hobby-Schrauber oder Handwerker. Das Haus ist komplett unterkellert.

Ein Pool ist ebenfalls vorhanden. Dieser wurde seit etwa zehn Jahren nicht genutzt, weshalb keine Gewähr für die Funktionsfähigkeit übernommen wird – mit etwas Pflege und Kreativität lässt sich hier jedoch wieder eine kleine Wohlfühloase schaffen

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage in Leibsdorf, Gemeinde Poggersdorf, nur wenige Autominuten östlich von Klagenfurt. Hier genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Umgebung kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Die Nähe zur Südautobahn (A2) sorgt für eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen – ob nach Klagenfurt, Völkermarkt oder ins Rosental. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Naherholungsgebiete und Seen in kurzer Fahrdistanz.

Quantschnig.immo

Objektfotos



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



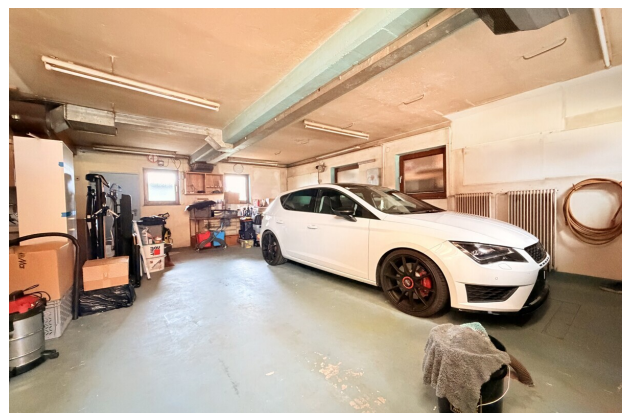
Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo

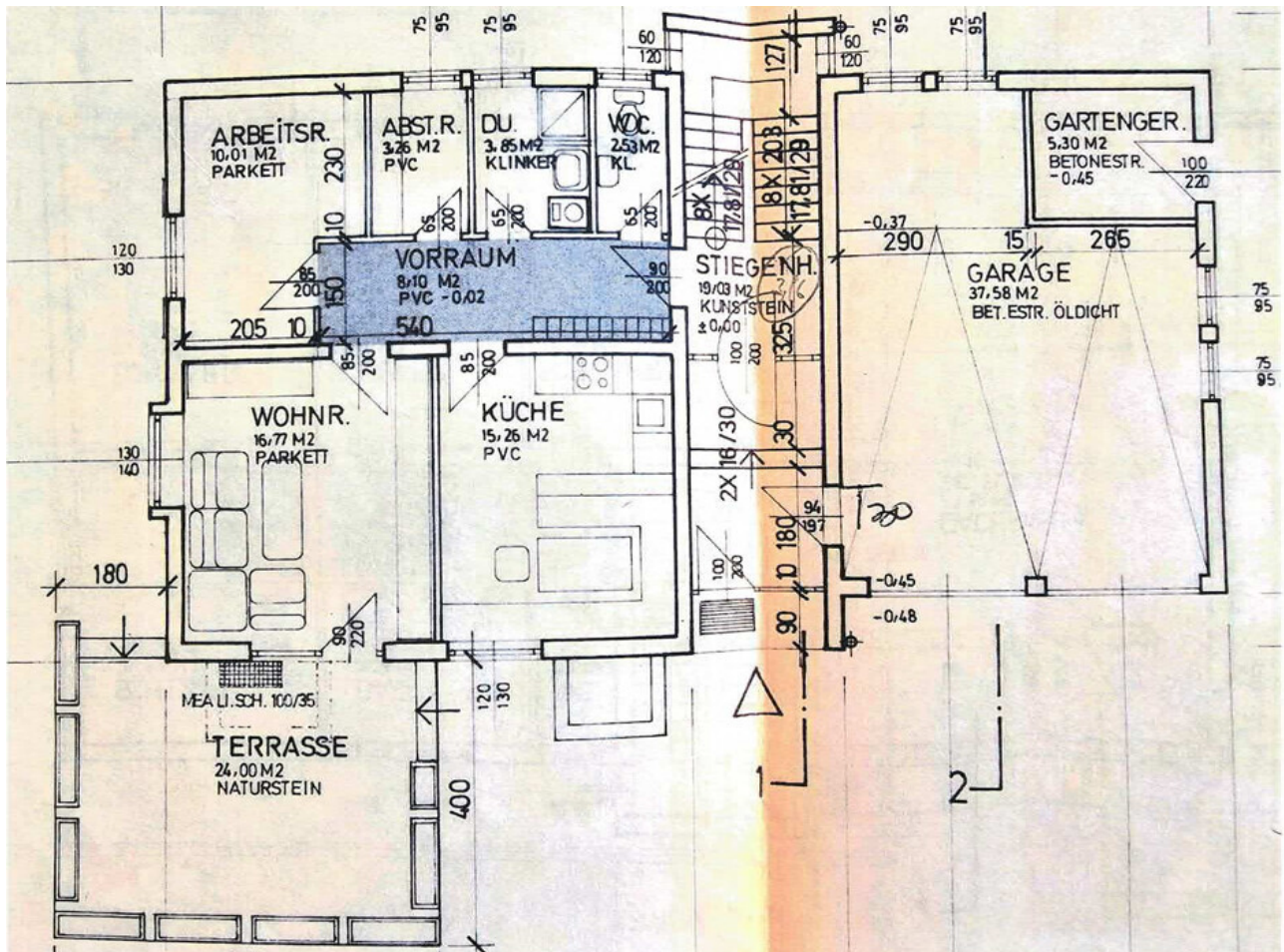


Quantschnig.immo

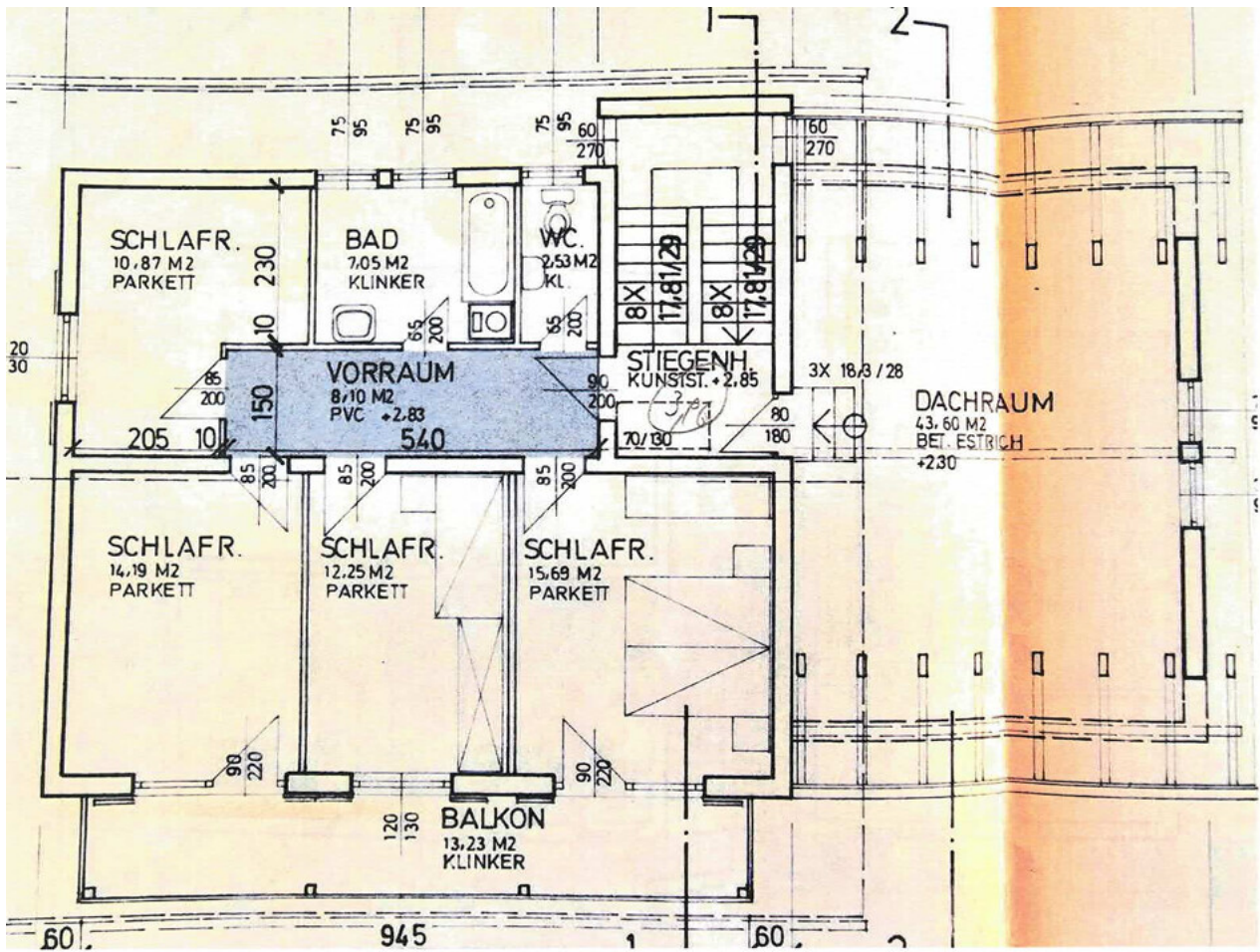


Quantschnig.immo

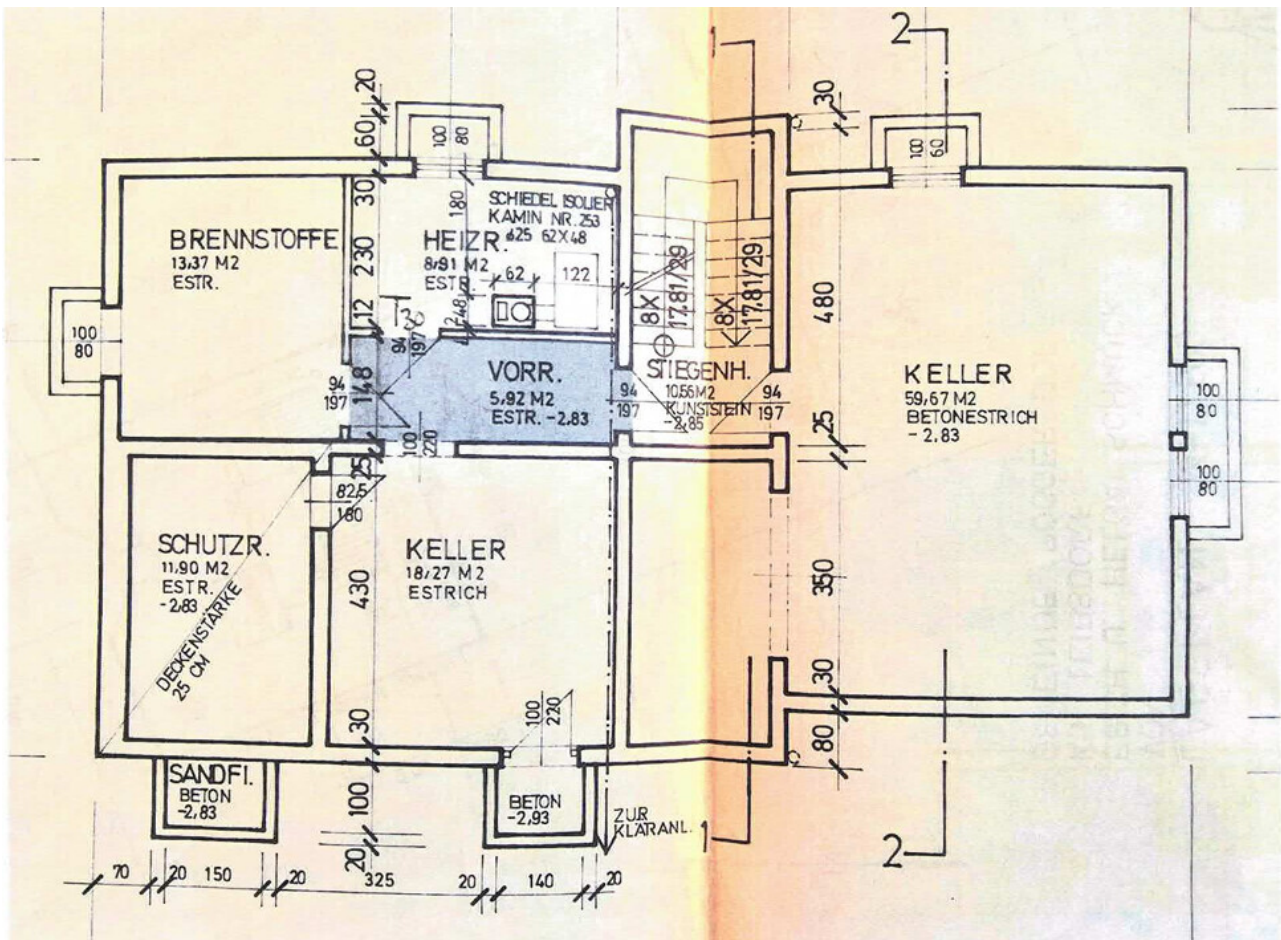




OG

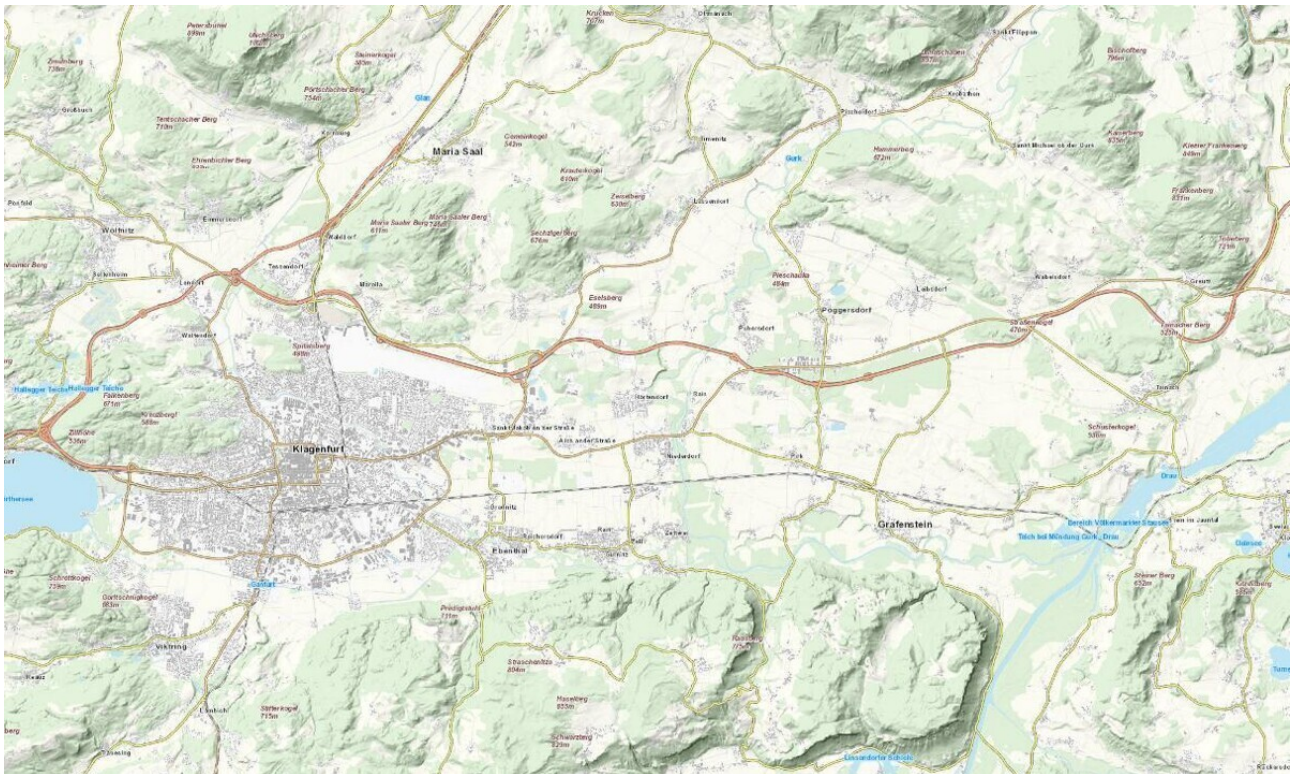


Keller



Lageplan

Lage



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