

Quantschnig.immo  
**EINMALIGES  
FERIENHAUS MIT  
FREIZEITWOHNSITZWIDMUNG  
OBER DER  
NEBELGRENZE IM  
WUNDERSCHÖNEN  
BODENTAL!**

---

Objekt: PQ-7 | Windisch Bleiberg 68 | 9170 Ferlach |



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-7
<b>Stellplätze</b>	1 Garage
<b>Boden</b>	Laminat, Fliesen, Parkett
<b>Befeuerung</b>	Pellets, Holz
<b>Heizungsart</b>	Ofenheizung
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Wintergarten</b>	Ja
<b>Kamin</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	627 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1

<b>Anzahl</b>	1
<b>Badezimmer</b>	
<b>Balkon/ Terrasse Fläche</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkone</b>	1
<b>PLZ</b>	9170
<b>Ort</b>	Ferlach
<b>Provision</b>	3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Zustand</b>	Modernisiert

# Quantschnig.immo

## Beschreibung

Entfliehen Sie dem Trubel der Stadt, genießen Sie die unzähligen Sonnenstunden und die Ruhe im Naturparadies Bodental!

Das gemütliche Ferienhaus eignet sich optimal zur Vermietung an Feriengäste oder zur Selbstnutzung um den Kopf vom stressigen Alltag wieder frei zu bekommen.

Der sonnendurchflutete Eingangsbereich ladet direkt zum entspannen ein, der Holzofen sorgt für wohlige Wärme.

Ein offener Wohn-/Essbereich bietet ausreichend Platz und wird mit einem Pelletofen beheizt. Das neue Zirbenholzbett im Schlafzimmer sorgt für einen ruhigen Schlaf.

Im Untergeschoss befindet sich eine kleine Garage, ein Holzlagerraum und eine Sauna die zum Schwitzen einladet!

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 zu 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

Ungefähr 30 Minuten Autofahrt von Klagenfurt am Wörthersee entfernt liegt das reizend naturbelassene Hochtal auf rund 1.000 Metern Seehöhe mitten in den Karawanken und lädt Groß und Klein zum Staunen und Entdecken ein.

Sämtliche sportliche Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Skifahren, Skitouren, Langlaufen sind im Bodental möglich und machen es zu einem beliebten Ziel für Freizeitsportler.

Beim Gasthaus Bodenbauer, Gasthaus Sereinig oder beim Kirchenwirt kommen Sie kulinarisch voll auf Ihre Kosten, hier wird herausragende Hausmannskost serviert.

## Objektfotos

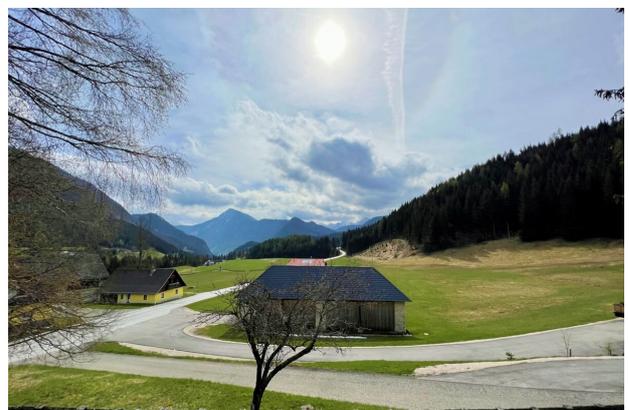
Grundstück



Luftbild



Aussicht



Wintergarten



Essbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

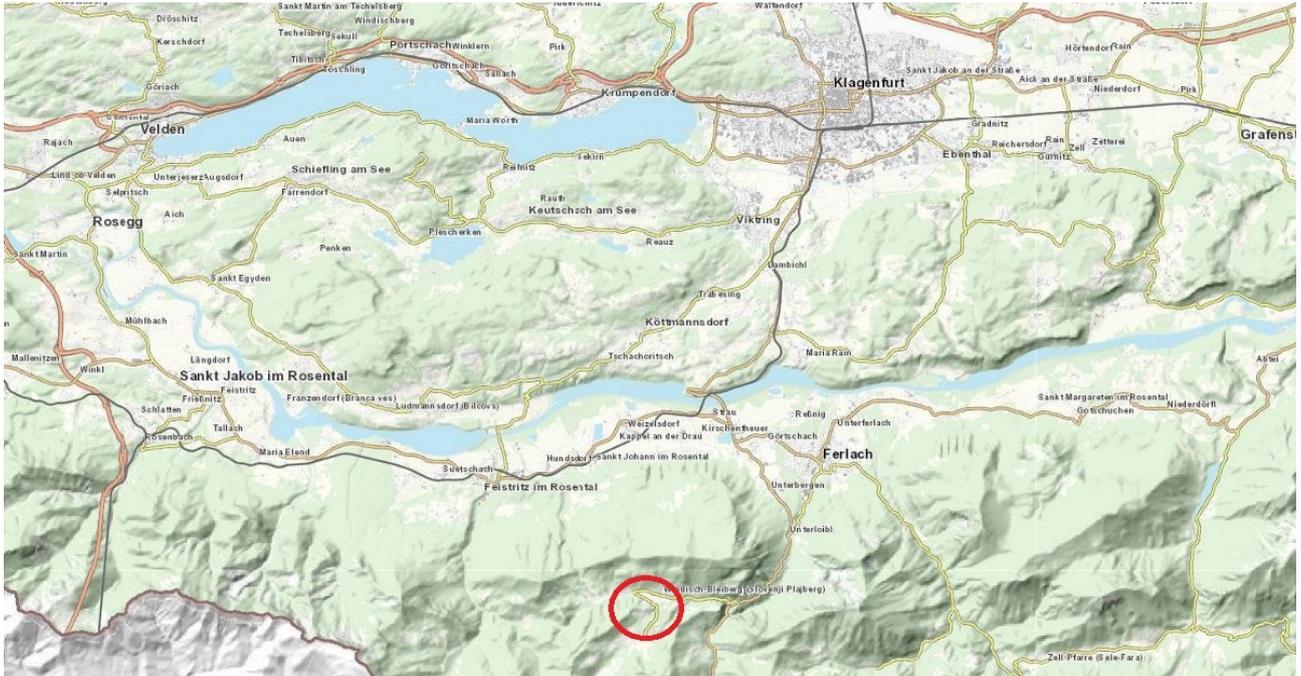


Sauna

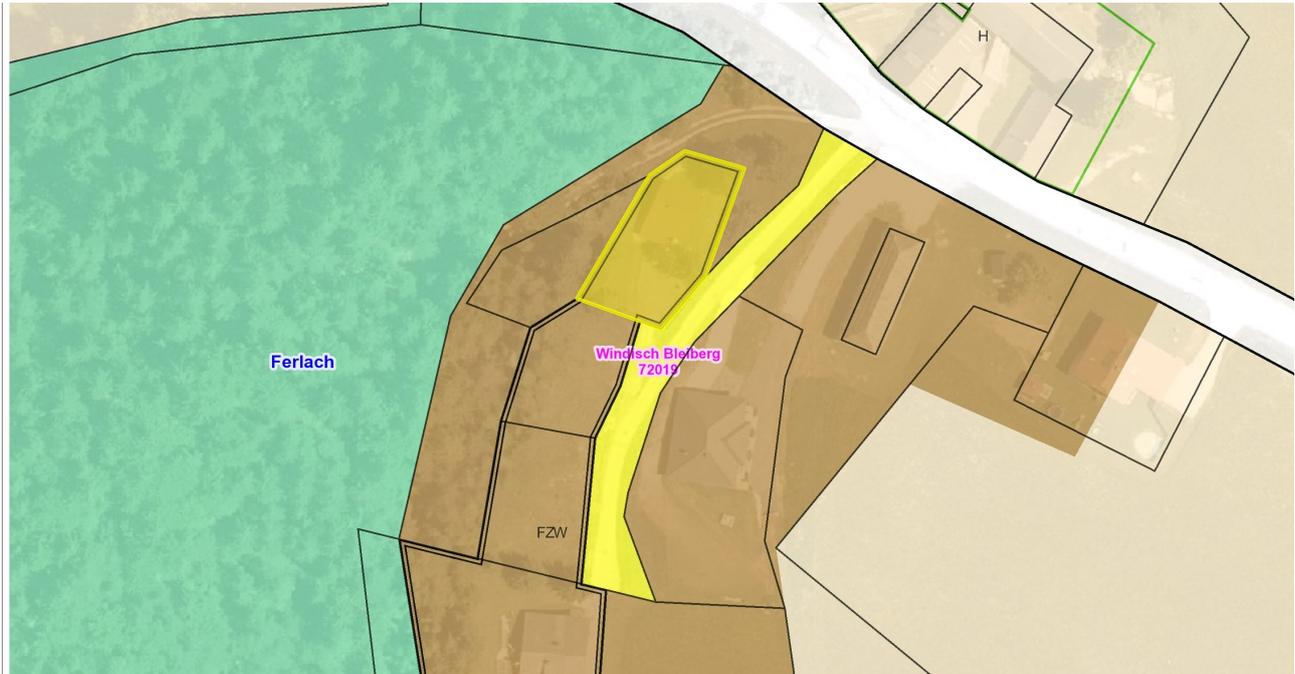


## Lageplan

### Luftbild



## Widmungsinfo



# Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig  
Quantschnig Immobilien  
Koschatstraße 22  
9020 Klagenfurt am Wörthersee  
Telefon: +43 660 8131452

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