

 Quantschnig.immo

**HAUS MIT ZWEI
WOHNEINHEITEN
INKLUSIVE POOL UND
TRAUMHAFTEN
GARTEN ZU
VERKAUFEN!**

Objekt: PQ-8 | Manhartstraße 9 | 9020 Klagenfurt |



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-8
Stellplätze	2 Carports 1 Garage
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Gas, Holz
Heizungsart	Ofenheizung, Fernwärme
Küche	Einbauküche
Bad	Bidet, Fenster, Dusche und Wanne
Unterkellert	Teilweise
Kabel Sat TV	Ja
Gartennutzung	Ja
Kamin	Ja
Wohnfläche	160 m ²
Nutzfläche	200 m ²
Grundstücks- größe	705 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2

Anzahl	2
Badezimmer	
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Balkone	2
Anzahl	1
Terrassen	
PLZ	9020
Ort	Klagenfurt
Provision	3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer
Objektart	Haus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungs- art	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Jahr der letzten Modernisie- rung	2002
HWB	84 kWh/(m ² a)

Quantschnig.immo

Klasse HWB

C

fGEE

1,08

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem gepflegten Ein-/Zweifamilienhaus mit einem großzügigen Grundstück in der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, dann sind Sie hier fündig geworden!

Im Jahr 2016 wurde viel Zeit und Geld in die Gartengestaltung und den Außenbereich investiert. Ein Elektrisches Einfahrtstor, ein neuer Zaun, die Pflasterung im Eingangsbereich, die Asphaltierung der Einfahrt, ein Doppelcarport sind nur einige Dinge die komplett erneuert worden.

Auf einer Grundstücksgröße von 705m² ist der traumhaft angelegte Garten mit Pool ein wahrer Luxus in der Stadt und bietet ein Zuhause, das nicht nur schön sondern auch funktional ist. Es ist der perfekte Ort um zu entspannen, sich zu erholen und unvergessliche Abende mit Freunden und Familie zu teilen.

Durch die zwei getrennten Eingänge und Wohnbereiche bietet das Haus viele Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für eine Familie mit Kind oder zum vermieten.

Im modernisierungsbedürftigen Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer inklusive Kachelofen, eine Küche, ein separates WC und ein Badezimmer.

Man gelangt über eine Innentür direkt in das Obergeschoss oder aber über den getrennten Eingang im Außenbereich.

Das OG wurde 2003 aufwendig saniert und mit einem Zubau versehen und teilt sich wie folgt auf, ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Zugang auf den Ostbalkon, ein offener Wohn-/Essbereich mit Zugang auf den Westbalkon, eine separate Toilette, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein Hauswirtschaftsraum.

Quantschnig.immo

AUF ANFRAGE ÜBERMITTELN WIR IHNEN EINEN VIRTUELLEN 360° RUNDGANG ZU DER IMMOBILIE!!!!

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

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

Lage

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Ruhige Wohngegend.

Objektfotos

Gartenhütte



Straßenansicht



Nordansicht



Küche / OG



Wohnzimmer / OG



Westbalkon



Schlafzimmer / OG



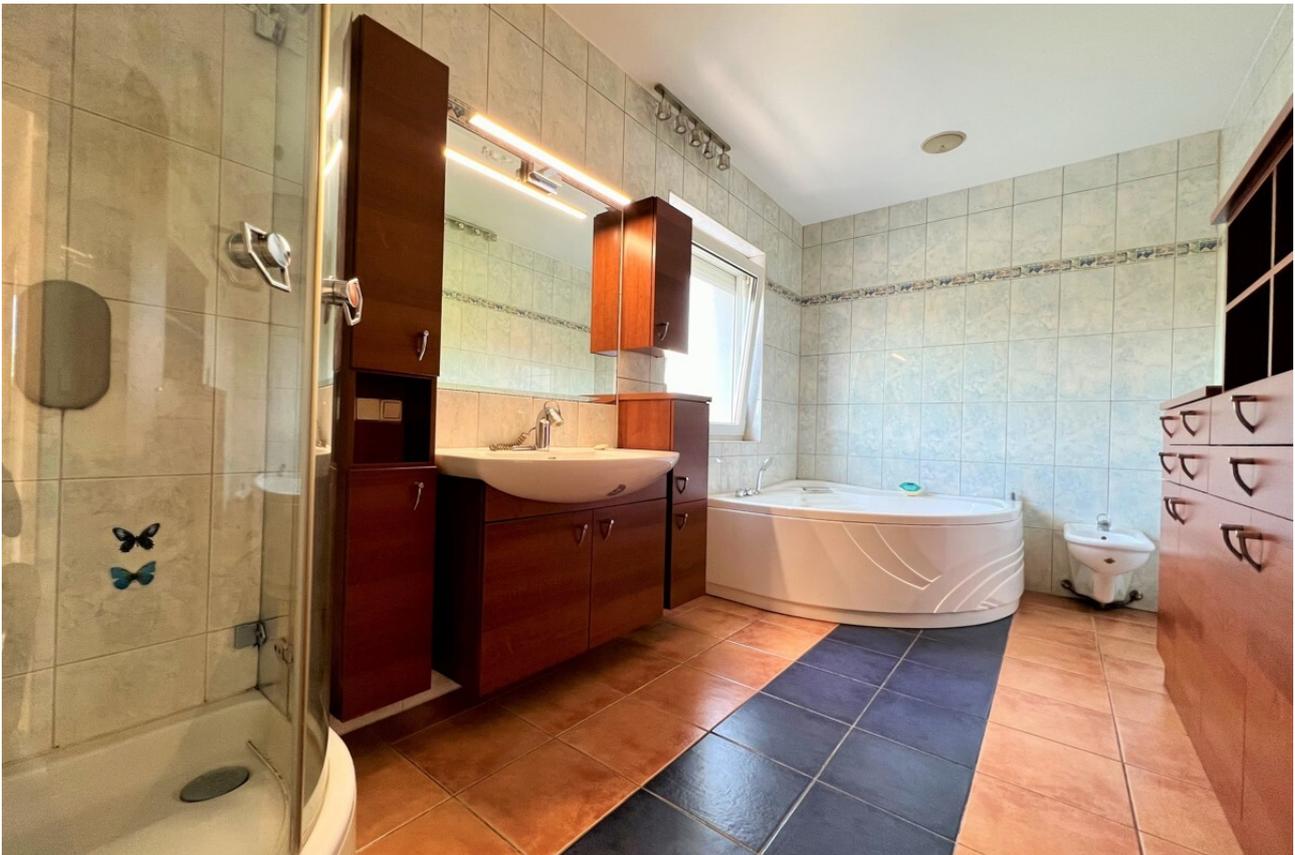
begehbarer Kleiderschrank / OG



Ostbalkon



Badezimmer / OG



Haushaltsraum / OG



Zimmer / EG



Badezimmer / EG



Küche / EG

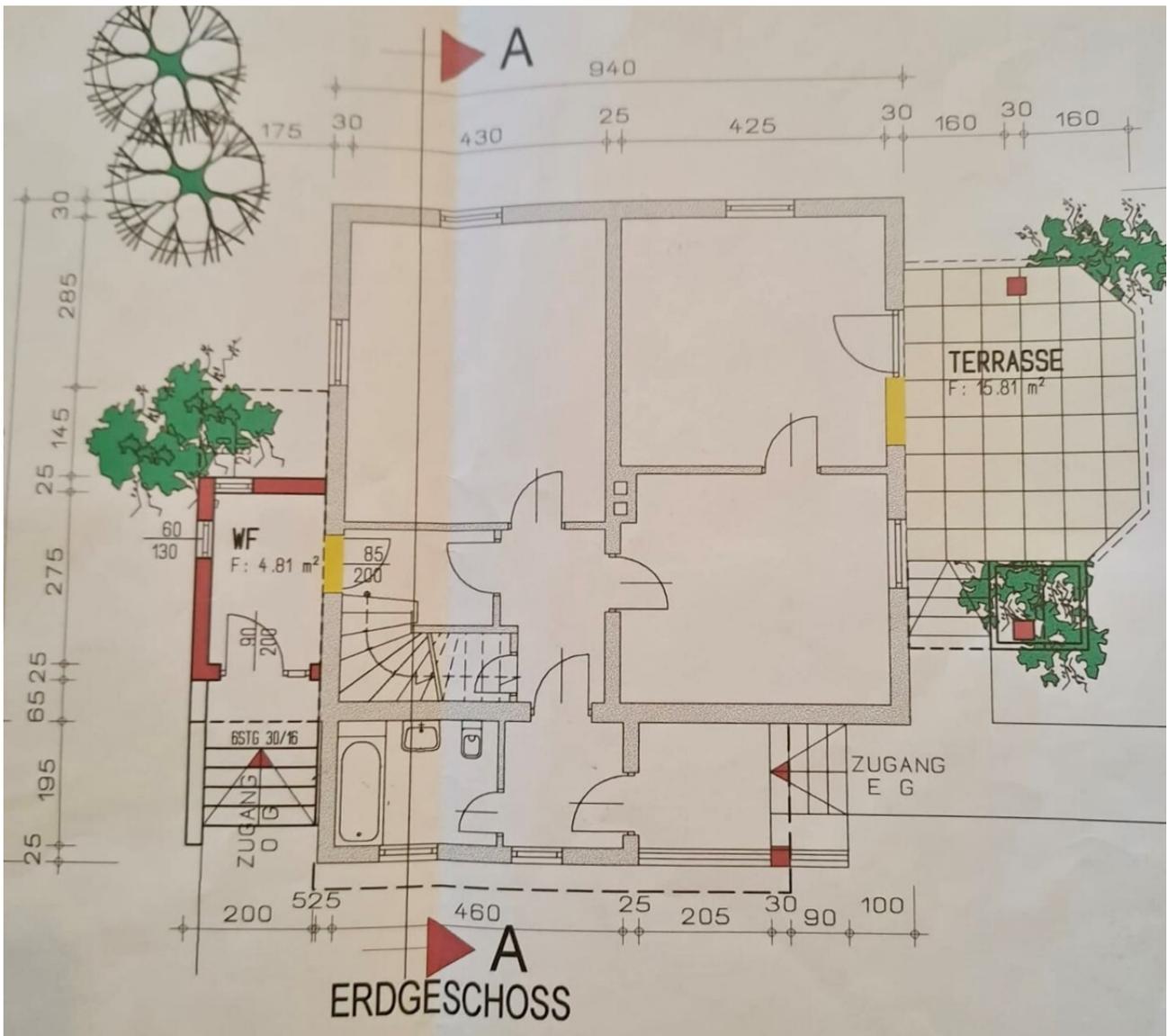


Zimmer / EG

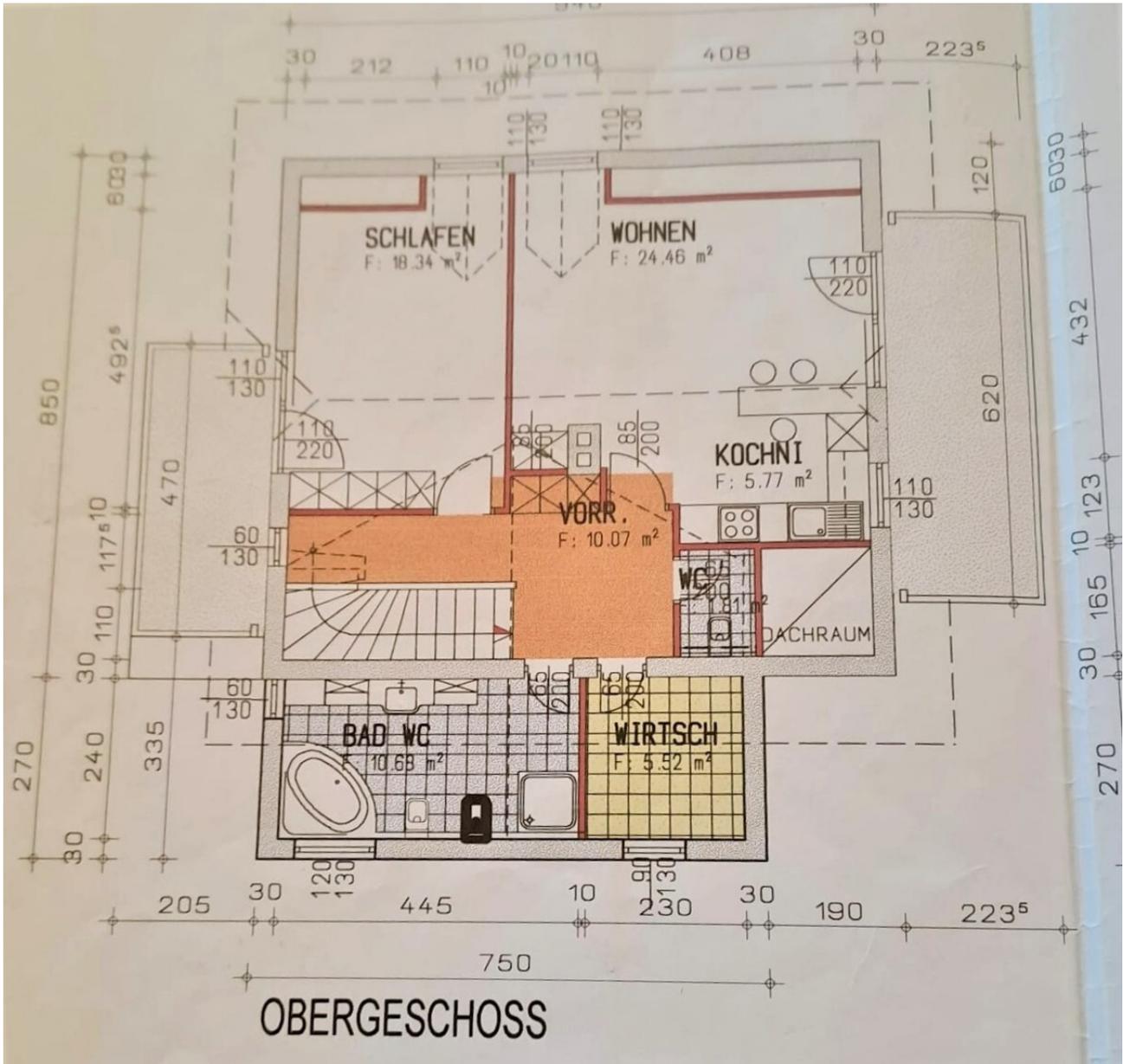


Grundriss

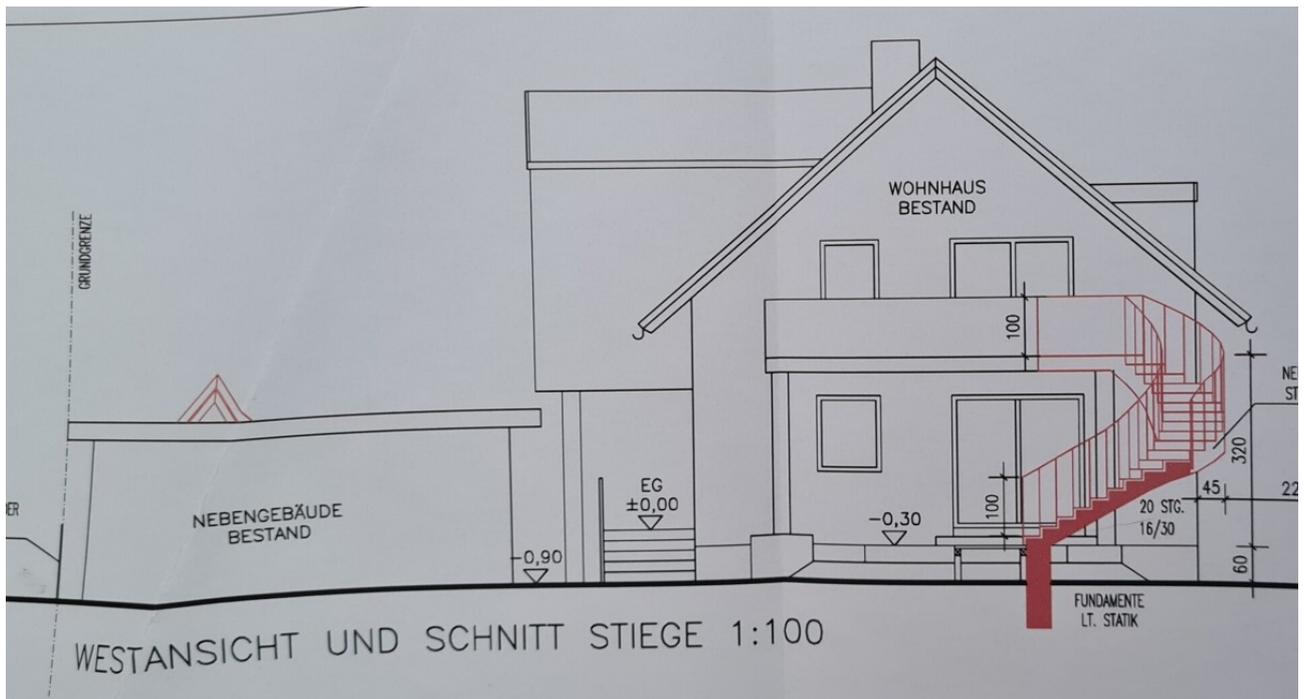
Erdgeschoss



Obergeschoss



Haus Ansicht



Lageplan

Grundstück



 Quantschnig.immo

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 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