

**Quantschnig.immo**

**WÖRTHERSEEFEELING  
PUR!**

**TRAUMWOHNUNG MIT  
ATEMBERAUBENDEN  
BLICK AUF DEN  
TÜRKISBLAUEN  
WÖRTHERSEE**

---

Objekt: PQ-12 | Kreggaber Weg 4 I  
9210 Pörtschach am Wörther See / Sallach I  
Preis auf Anfrage



# Quantschnig.immo

## Objektdaten

|                 |   |                |                        |
|-----------------|---|----------------|------------------------|
| ImmoNr.         | PQ-12                                     | Etage d.       | 2                      |
| Stellplätze     | 2 Tiefgaragenstellplätze                  | Objekts        |                        |
| Boden           | Fliesen, Parkett                          | Betriebskosten | auf Anfrage            |
| Befeuerung      | Pellets                                   | Mtl. Kosten    | 350,00 €               |
| (exkl. USt)     |   | Provision      | 3% zuzüglich<br>20%    |
| Heizungsart     | Zentralheizung                            | Umsatzsteuer   |                        |
| Kamin           | Ja  | Objektart      | Wohnung                |
| Wohnfläche      | 114 m <sup>2</sup>                        | Objekttyp      | Etagenwohnung          |
| Anzahl Zimmer   | 3   | Nutzungsart    | Wohnen                 |
| Anzahl          | 2   | Vermarktungs-  | Kauf                   |
| Schlafzimmer    |   | art            |                        |
| Anzahl          | 1   | Verfügbar ab   | sofort                 |
| Badezimmer      |   | Baujahr        | 2014                   |
| Anzahl sep. WC  | 1   | Zustand        | Neuwertig              |
| Balkon/         | 34 m <sup>2</sup>                         | HWB            | 25,86                  |
| Terrasse Fläche |   |                | kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Anzahl          | 1   | Klasse HWB     | B                      |
| Terrassen       |   | fGEE           | 0,69                   |
| PLZ             | 9210                                      | Klasse fGEE    | A+                     |
| Ort             | Pörtschach am<br>Wörther See<br>/ Sallach |                |                        |



## Beschreibung

Diese exklusive Wohnung mit unverbaubarem Wörtherseeblick ist sicherlich der Traum vieler Menschen. Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit Ihr Geld ohne viel Risiko anzulegen und den Traum endlich zu leben.

Insgesamt 7 luxuriöse Eigentumswohnungen befinden sich in der 2014 erbauten Wohnanlage. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf; zwei großzügige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für erholsame Nächte; das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit zwei separaten Waschbecken und einer Regendusche lässt keine Wünsche offen; ein Gäste WC inklusive Waschbecken ist ebenso vorhanden; der Abstellraum bietet genügend Platz für diverse Dinge die nicht tagtäglich benötigt werden; vom lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich hat man einen einzigartigen Blick auf den türkisblauen Wörthersee; die teilweise überdachte Südterrasse ist ein absolutes Highlight und macht die Wohnung zu einem einzigartigen Immobilie; ein geräumiges Kellerabteil und zwei Tiefgaragenplätze runden dieses Objekt ab. Ein öffentlicher Seezugang ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

AUF ANFRAGE ÜBERMITTELN WIR IHNEN EIN VIDEO ZU DIESER EINMALIGEN 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

# Quantschnig.immo

freuen uns auf Ihre Anfrage.

Mail: office@quantschnig-immobilien.at

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

## Lage

Die Gemeinde Pörtschach ist bekannt für seine idyllische Lage am Ufer des Wörthersees und bietet eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten und Attraktionen. Sie können die wunderschöne Natur in der Umgebung erkunden, entlang des Sees spazieren gehen oder Wassersportarten wie Schwimmen, Segeln oder Stand-Up-Paddeln ausprobieren. Der Ort selbst bietet eine charmante Atmosphäre mit gemütlichen Cafés, Restaurants und Geschäften. Viele Veranstaltungen und Festivals, die das ganze Jahr über stattfinden beleben die Gemeinde. Insgesamt bietet die Lage der Wohnung in Pörtschach am Wörthersee eine perfekte Kombination aus natürlicher Schönheit, Freizeitmöglichkeiten und einer lebendigen Gemeinschaft.

## Ausstattung Beschreibung

Einige Highlights der sehr hochwertigen Ausstattung sind ein edles Design und Farbwahl bei Eichenparkettboden, weiße Josko-Innentüren, Fliesen vom italienischen Hersteller del Conca, Keramikausstattung und Armaturen von Grohe und Duravit, farblich abgestimmte Schüko-ALU-Fenster 3-fach verglast und schwellenlose Hebe-Schiebe-Terrassentüren mit elektrischen Außen-Raff-Stores, Nurglasgeländer an den Terrassen, Wasseranschluss auf der Terrasse vorhanden, durchdachtes Lichtkon-



zept mit Deckeneinbau-Spots, Video-Gegensprechanlage, behinderten-gerechter Personenlift, Zentral-Staubsauganlage je Wohnung, Designer-Flüssiggaskamin Bellfire mit Glasfenster im Wohnbereich als zusätzliche Heizvariante.

**Quantschnig.immo**

**Objektfotos**



Terrasse



Objekt

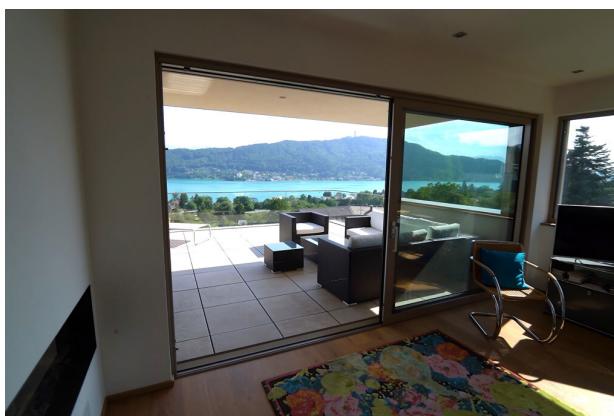


# Quantschnig.immo

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



# Quantschnig.immo

Lounge



Esszimmer



Büro



# Quantschnig.immo

Schlafzimmer



Badezimmer



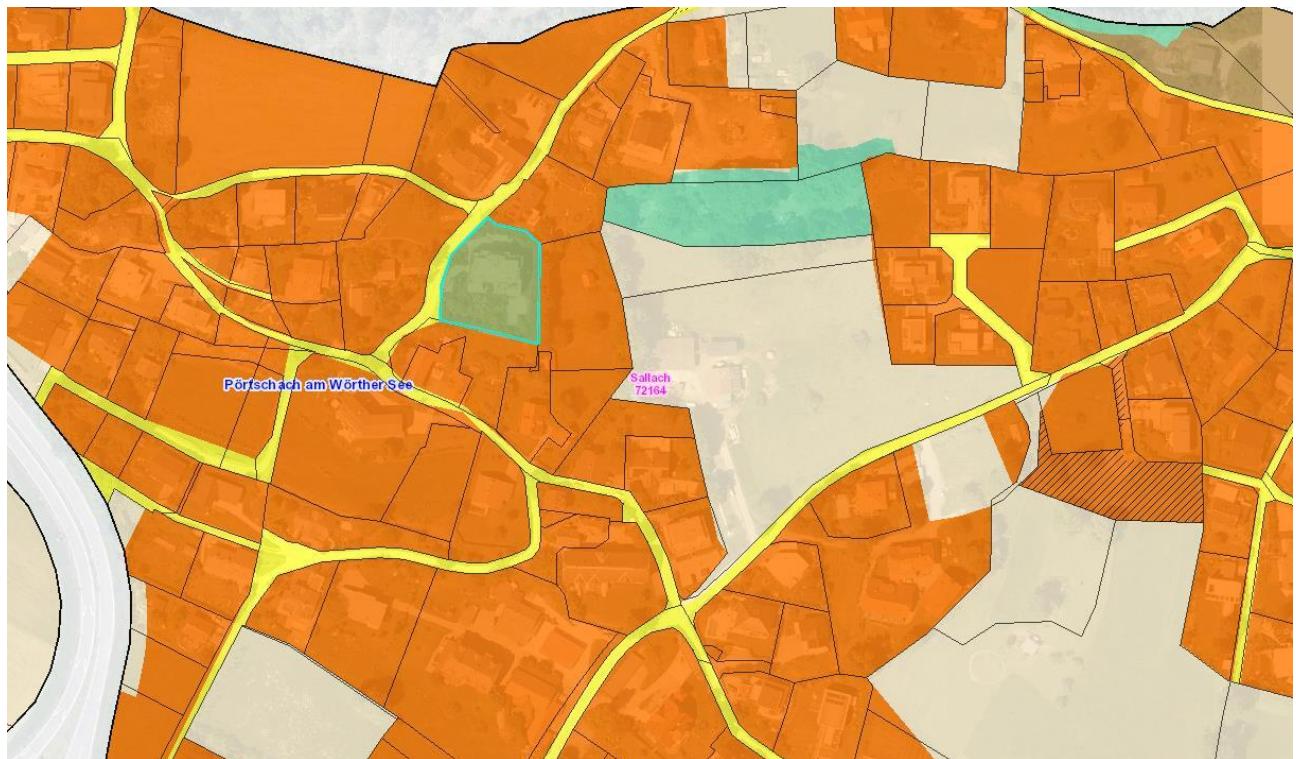
## Grundriss

### Grundriss



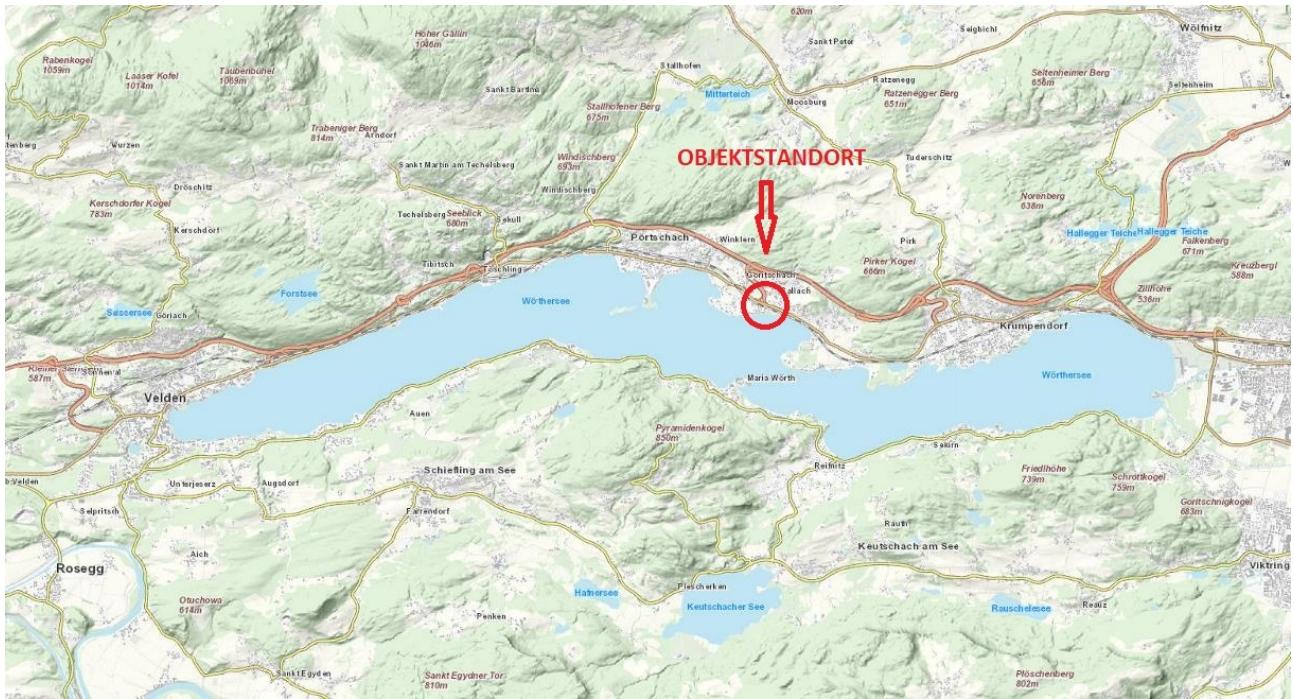
**Lageplan**

Widmungsinformation



# Quantschnig.immo

## Luftbild



# **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 % Grundbuchseintragsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbürgerlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerichters 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 Wohnungseigentumobjekten 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 Superädikate 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