

# GROSSZÜGIGES MEHRFAMILIENHAUS IN WÖLFNITZ

Objekt: PQ-36 | Felsenschmiedgasse 13 |  
9061 Klagenfurt, 14. Bez.: Wölfnitz |



## Objektdaten

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| <b>ImmoNr.</b>                 | PQ-36                        |
| <b>Stellplätze</b>             | 7 Freiplätze                 |
| <b>Etagenzahl<br/>gesamt</b>   | 3                            |
| <b>Boden</b>                   | Laminat,<br>Fliesen, Parkett |
| <b>Befeuerung</b>              | Öl                           |
| <b>Heizungsart</b>             | Zentralheizung               |
| <b>Küche</b>                   | Einbauküche                  |
| <b>Bad</b>                     | Fenster, Dusche              |
| <b>Kabel Sat TV</b>            | Ja                           |
| <b>Wohnfläche</b>              | 270 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche</b>              | 317 m <sup>2</sup>           |
| <b>Grundstücks-<br/>größe</b>  | 529 m <sup>2</sup>           |
| <b>Anzahl Zimmer</b>           | 13                           |
| <b>Anzahl<br/>Schlafzimmer</b> | 5                            |
| <b>Anzahl<br/>Badezimmer</b>   | 6                            |

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Anzahl Balkone</b>        | 4                                |
| <b>PLZ</b>                   | 9061                             |
| <b>Ort</b>                   | Klagen-<br>furt,14.Bez.:Wölfnitz |
| <b>Provision</b>             | 3% zuzüglich<br>20% USt          |
| <b>Objektart</b>             | Haus                             |
| <b>Objektyp</b>              | Mehrfamilien-<br>haus            |
| <b>Nutzungsart</b>           | Wohnen                           |
| <b>Vermarktungs-<br/>art</b> | Kauf                             |
| <b>Verfügbar ab</b>          | nach<br>Vereinbarung             |
| <b>Baujahr</b>               | 1976                             |
| <b>Zustand</b>               | Gepflegt                         |
| <b>HWB</b>                   | 191 kWh/ (m <sup>2</sup> a)      |
| <b>Klasse HWB</b>            | E                                |
| <b>fGEE</b>                  | 3,55                             |
| <b>Klasse fGEE</b>           | F                                |

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee? Dann sind Sie hier fündig geworden.

Auf einer Grundstücksgröße von 529m<sup>2</sup> teilt sich das Mehrfamilienhaus wie folgt auf.

Keller:

Von außen begehbarer Keller der auch als Wohnung genutzt werden kann, zwei Wohnräume ein eigenes Badezimmer/Wäscheraum und Küche sind vorhanden.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit Zugang zum Balkon und Garten. Zur Zeit ist die Wohnung durch eine Zwischentür in zwei Einheiten getrennt.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss teilt sich in drei Wohnungen auf die optimal zur Vermietung geeignet sind. In den beiden Garconniere gelangt man über eine Wendeltreppe ins Dachgeschoss wo sich die Schlafräume befinden. Beide Wohnungen verfügen über einen Balkon. Eine gepflegte 3 Zimmerwohnung inklusive Balkon runden das Obergeschoss ab.

Parkplätze sind genügend vor dem Objekt vorhanden. Top Rendite Möglichkeit.

# Quantschnig.immo

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

Beliebte Wohngegend, nur wenige Autominuten vom Stadtzentrum Klagenfurt entfernt. Direkte Busanbindung ins Zentrum. Ideale Verkehrsanbindung durch den Autobahnanschluss. Sämtliche Infrastruktur wie Nahversorger, Ärzte in wenigen Minuten erreichbar.

## Objektfotos

IMG\_6662



Parkplatz



Badezimmer Top 1



Schlafzimmer Top 1



Wohnbereich Top 1



Schlaf-/Wohnbereich Top 1



Ess-/Küchenbereich Top 1



Wohn-/Essbereich Top 3



Badezimmer Top 3



Schlafzimmer Top 3



Balkon Top 4



Badezimmer Top 4



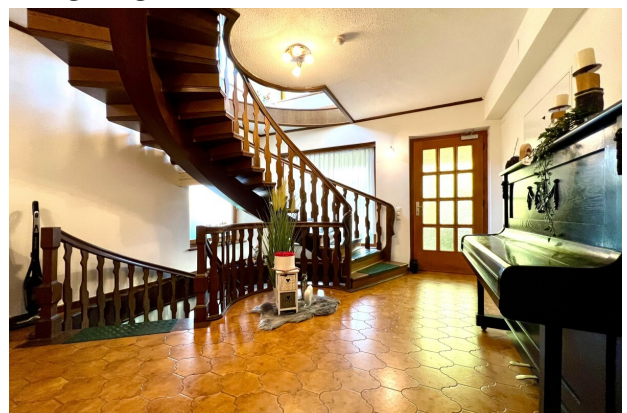
Schlafzimmer Top 4



Wohn-/Essbereich Top 4



Eingangsbereich



Badezimmer Top 2



Wohn-/Essbereich Top 2



Wohnbereich Top 2



Kellerraum 1



Kellerraum 2



Waschraum



Kellerraum 3

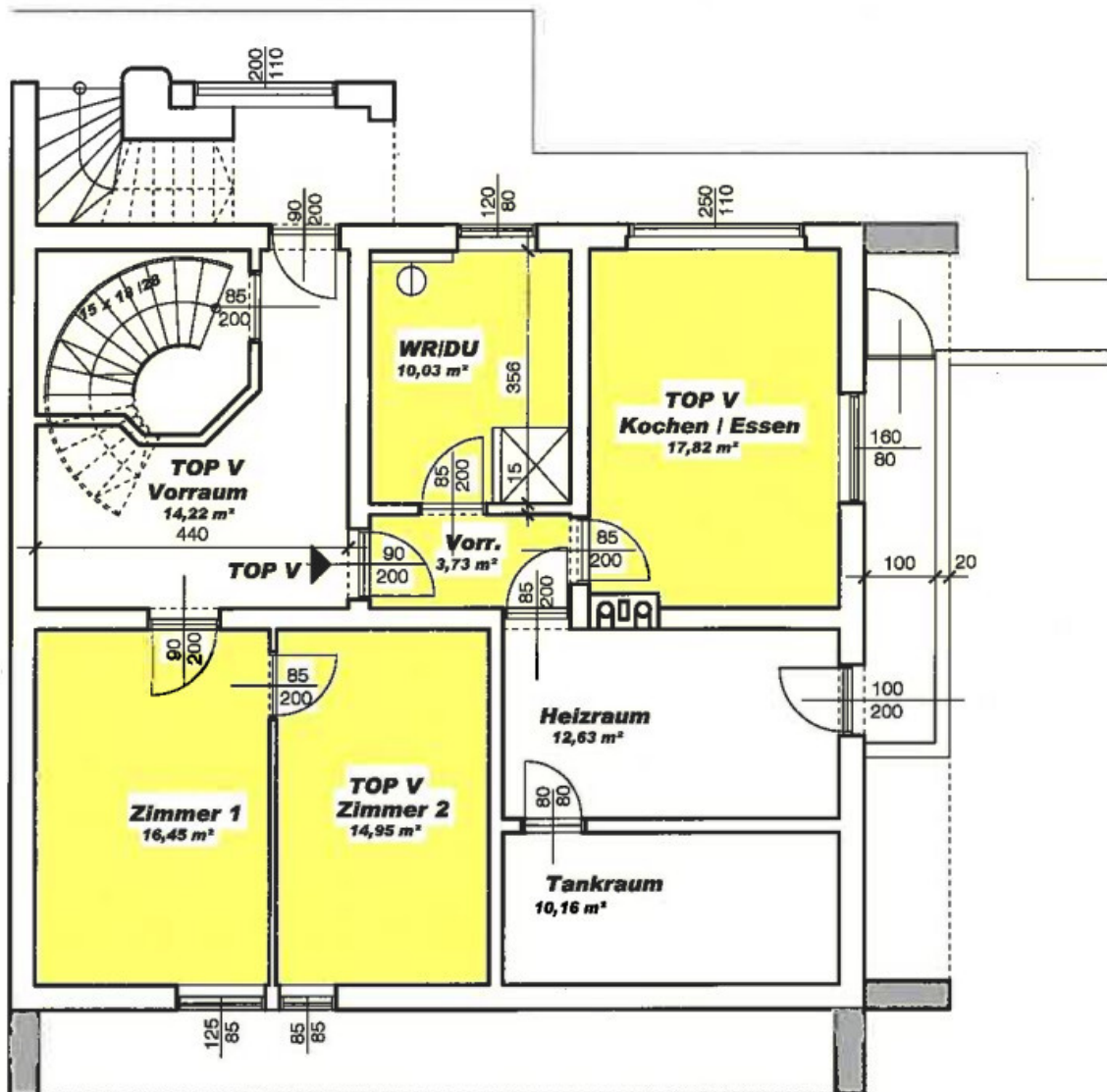


Kellerraum 3

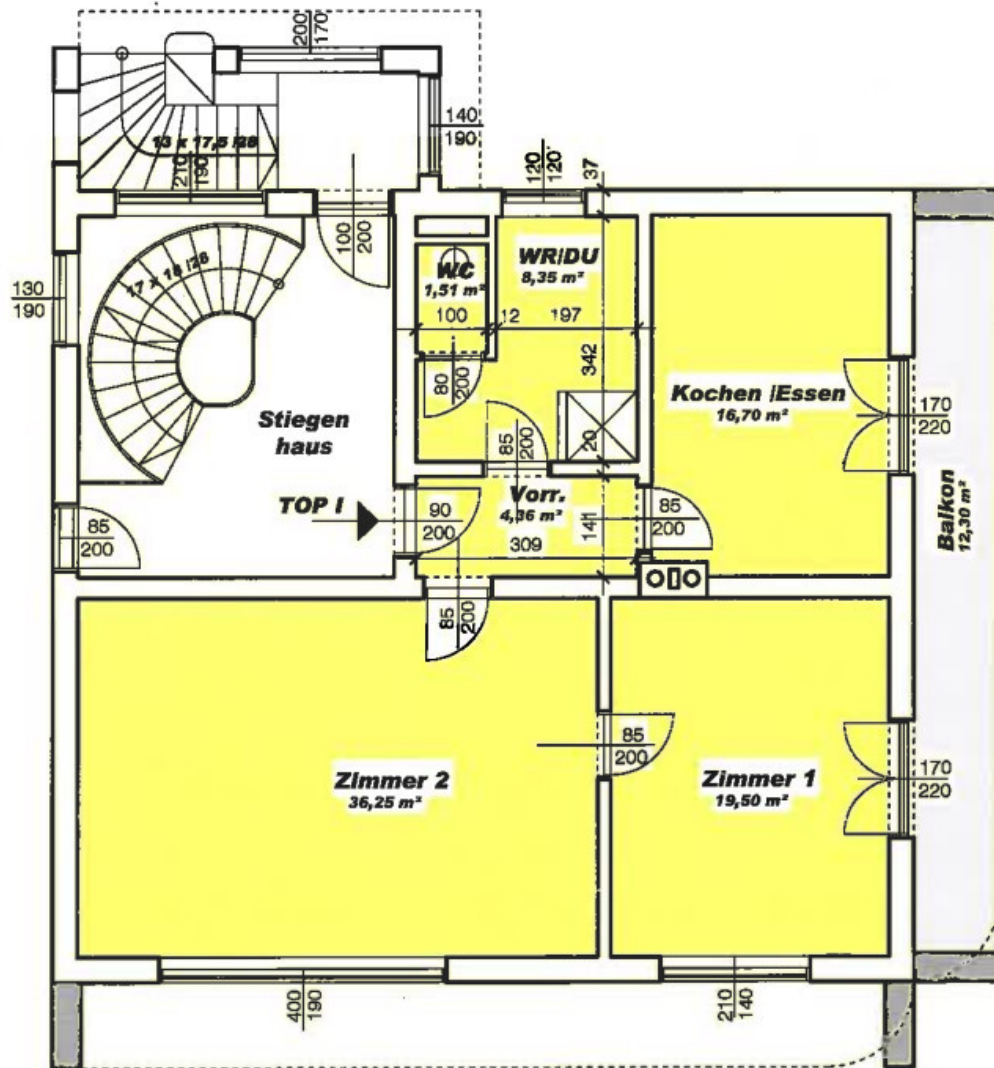


## Grundriss

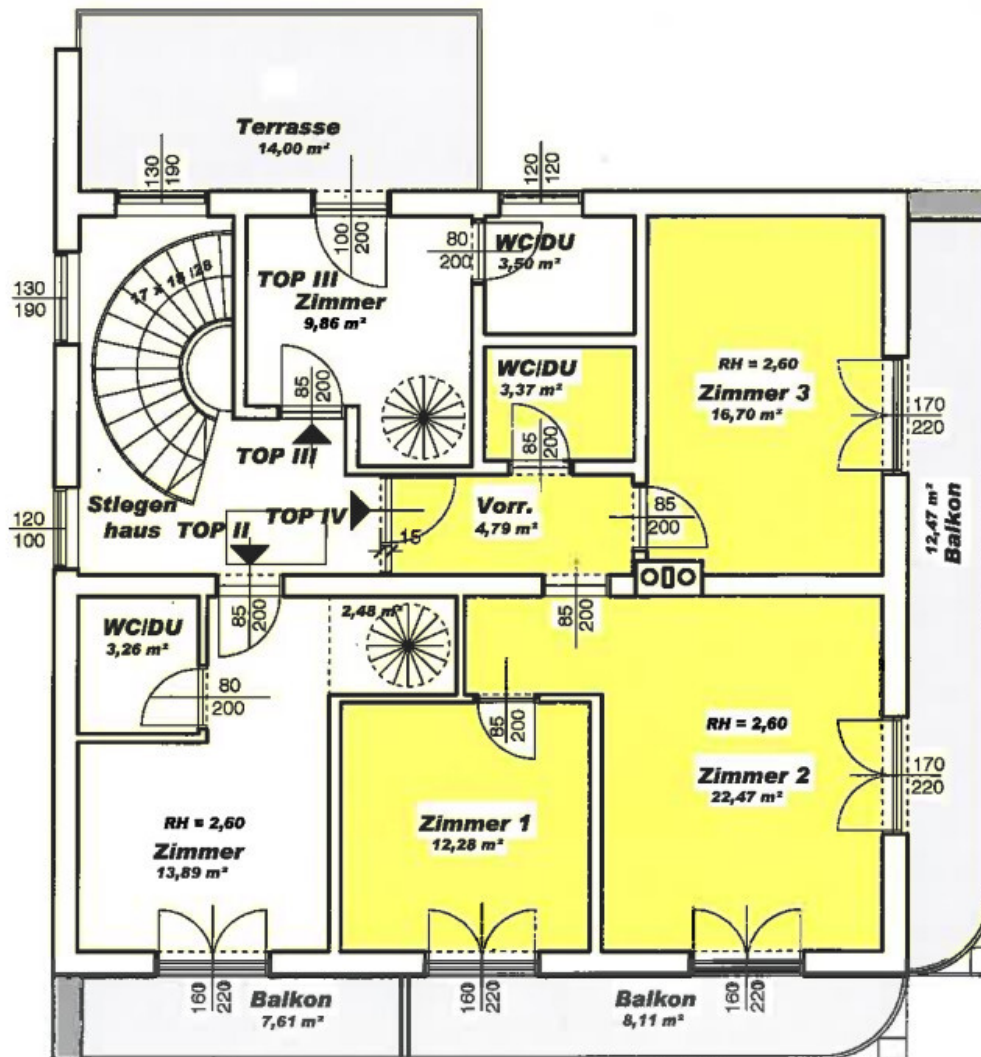
### Grundriss Keller



Grundriss EG

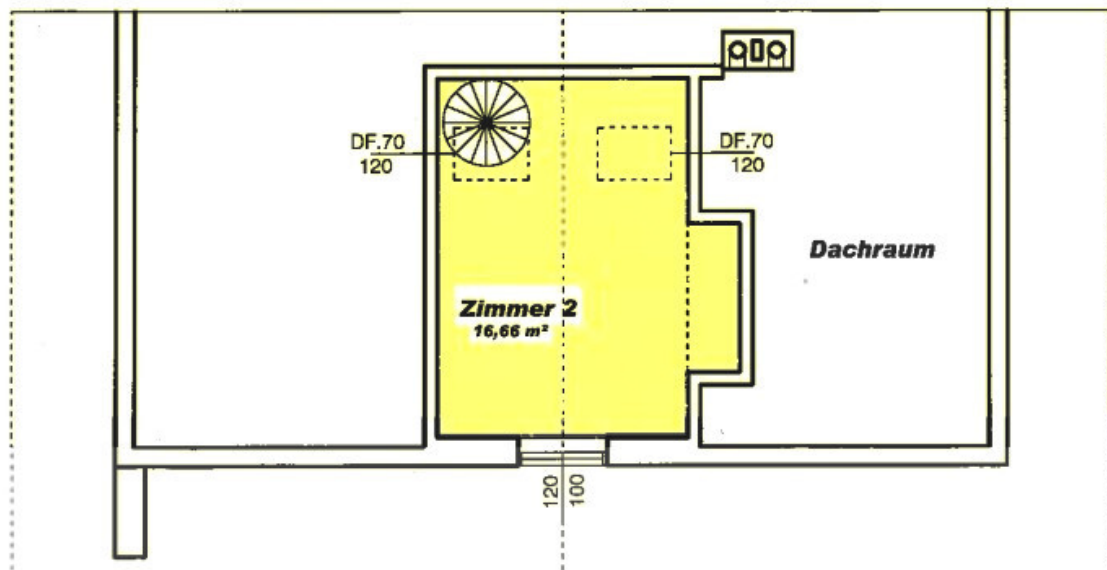


Grundriss OG

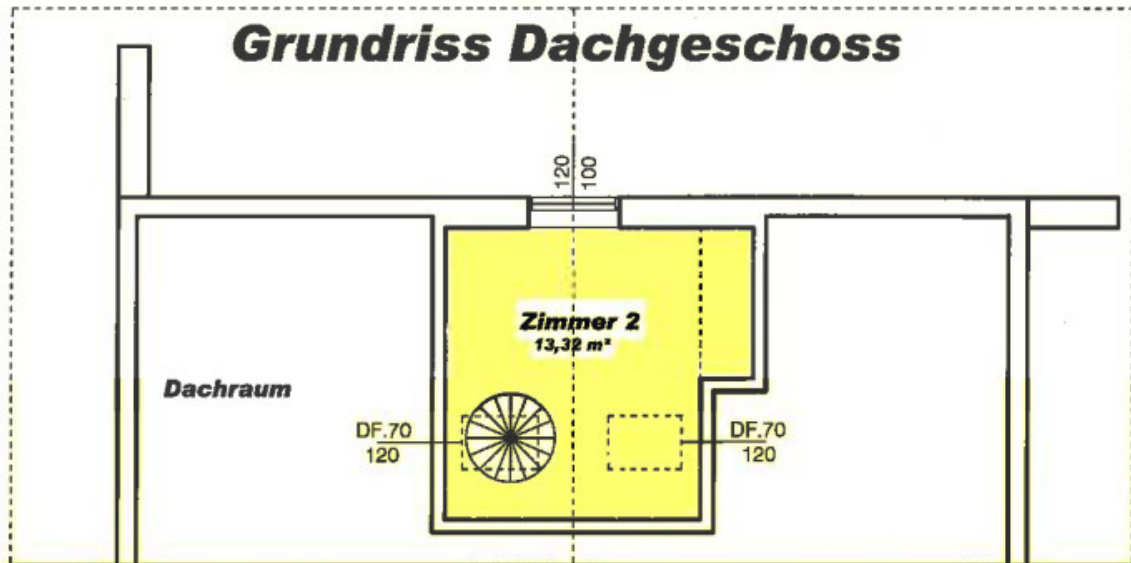


Grundriss DG,

## Grundriss Dachgeschoss



Grundriss DG

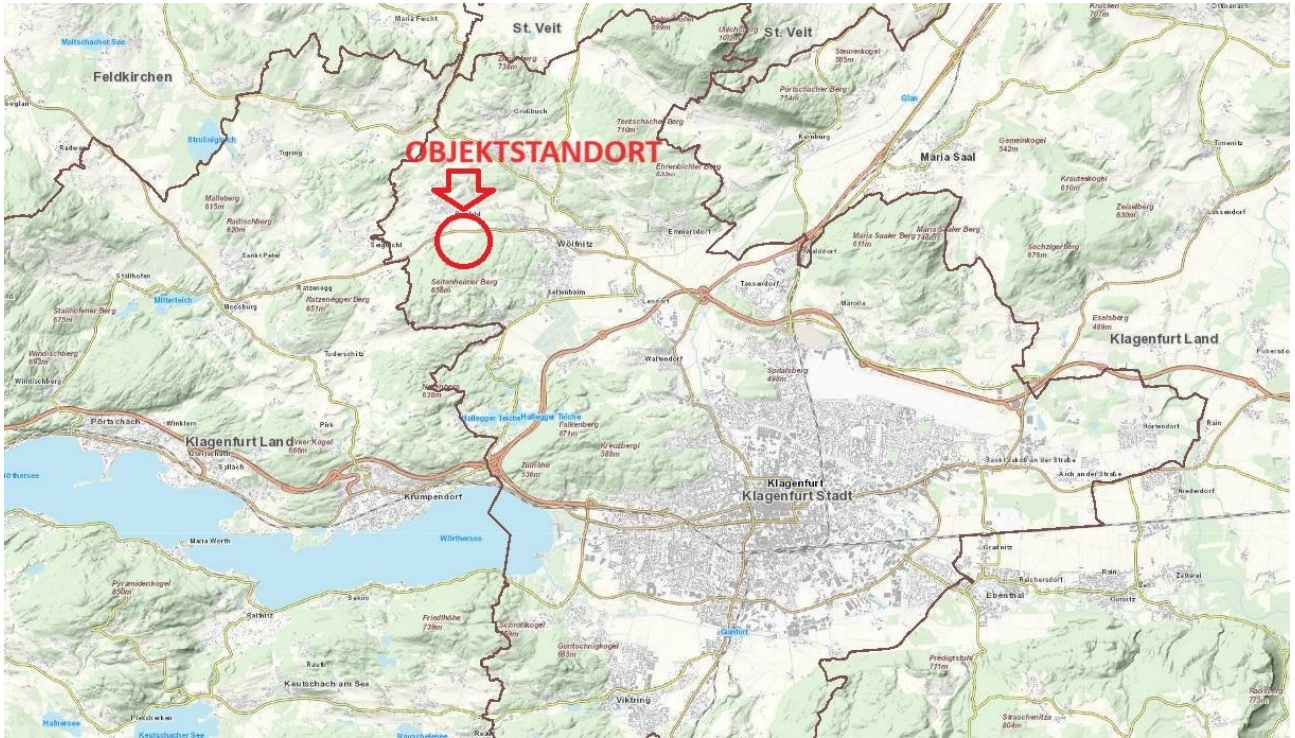


## Lageplan

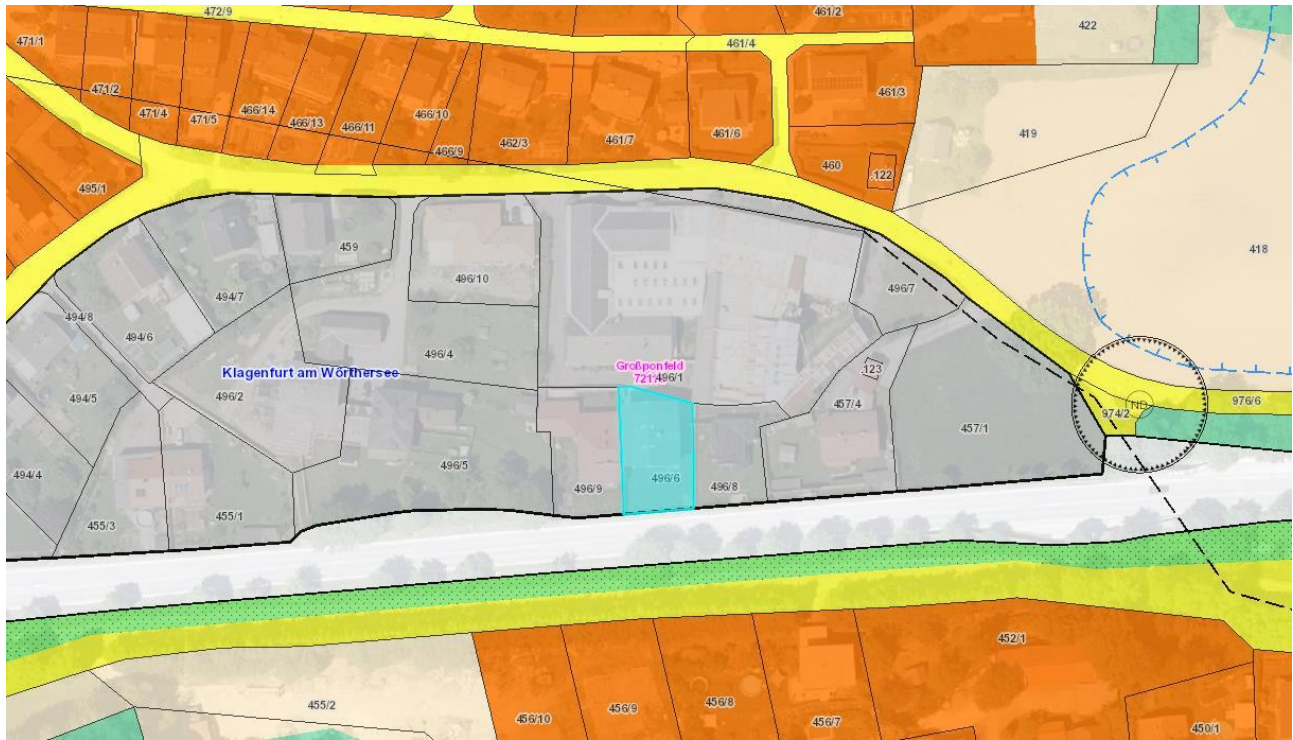
Grundstück



## Lageplan



## Widmung



# 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 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