

Quantschnig.immo

**GROSSZÜGIGES  
GRUNDSTÜCK MIT  
ALTBESTAND IN  
RUHIGER  
ZENTRUMSLAGE VON  
KLAGENFURT**

Objekt: PQ-41 | Gartengasse 42 |  
9020 Klagenfurt am Wörthersee |



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-41	<b>Objekttyp</b>	Wohnen
<b>Grundstücksgröße</b>	3.732 m <sup>2</sup>	<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>GFZ</b>	0,8	<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>PLZ</b>	9020	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Ort</b>	Klagenfurt am Wörthersee	<b>Baujahr</b>	1900
<b>Provision</b>	3 % zzgl. 20% USt.	<b>Zustand</b>	Renovierungs- bedürftig
<b>Objektart</b>	Grundstück	<b>Erschliessung</b>	Erschlossen

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem sehr großzügigen Grundstück mit einem sanierungsbedürftigen Zinshaus in der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee? Dann hat Ihre Suche hier ein Ende.

Die großzügige Grundstücksgröße von 3732m<sup>2</sup> bietet viele Möglichkeiten. Optimal Geeignet für ein Bauträgerprojet oder zur Eigennutzung wenn jemand viel Platz und Ruhe für sich und seine Familie benötigt. Am Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Sanierungsbedarf inklusive einem Nebengebäude. Das Objekt liegt in einer ruhigen Gegend in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Klagenfurt.

Die Widmung lautet Bauland-Wohngebiet, laut Bebauungsplan der Stadt Klagenfurt ist eine Bebauung zwischen GFZ 0,5 bei offener und GFZ 0,8 bei geschlossener Bebauungsweise möglich.

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

# Quantschnig.immo

## Lage

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur. Das Stadtzentrum von Klagenfurt am Wörthersee ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Gastronomie sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ruhige Wohngegend.

## Objektfotos

Blick Richtung Osten



Blick Richtung Norden



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Süden



## Lageplan

### Bebauungsplan

(3) Die Mindestgröße und die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie die zulässige Geschößanzahl ergeben sich aus folgender Tabelle:

Zone	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 25 Abs. 1 lit a Gemeindeplanungsgesetz 1995)		Maximal zulässige Geschößflächenzahl (§ 25 Abs 1 lit b Gemeindeplanungsgesetz 1995)	Maximal zulässige Geschößanzahl (§ 25 Abs 1 lit d Gemeindeplanungsgesetz 1995)
	Offene Bauungsweise	Geschlossene Bauungsweise		
1	500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1,2 bei <b>offener</b> Bauungsweise 1,5 bei <b>geschlossener</b> Bauungsweise	6 Geschöße
2	400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0,5 bei <b>offener, 1-geschoßiger</b> Bauungsweise 0,65 bei <b>offener, 2- bis 3-geschoßiger</b> Bauungsweise 0,8 bei <b>geschlossener</b> Bauungsweise	3 Geschöße
3	400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0,5 bei <b>offener</b> Bauungsweise 0,8 bei <b>geschlossener</b> Bauungsweise	2 Geschöße + 1 Dachgeschöß
4	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	0,5	3 Geschöße
	200 m <sup>2</sup> mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz	200 m <sup>2</sup> mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz	0,35 mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz	1 Geschöß + Dachgeschöß mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz
5	1.000 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	0,5 bei überwiegender Wohnbebauung und <b>offener 1-geschoßiger</b> Bauungsweise 0,65 bei überwiegender Wohnbebauung und <b>offener 2- bis 3-geschoßiger</b> Bauungsweise 0,8 bei <b>geschlossener</b> Bauungsweise oder überwiegender gewerblicher Bauung	3 Geschöße
	400 m <sup>2</sup> bei überwiegender Wohnbebauung	200 m <sup>2</sup> bei überwiegender Wohnbebauung		
6	1.000 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	1,2	4 Geschöße

## Bebauungsplan Klagenfurt

### § 2

#### Mindestgröße und bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie zulässige Geschoßanzahl

- (1) Die von dieser Verordnung erfassten Teile des Baulandes werden bezüglich der Mindestgröße, der maximalen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke und der zulässigen Geschoßanzahl in 6 Zonen eingeteilt. Diese Zonen sind, mit Ausnahme der im Grünland als Bauland gewidmeten Bauflächen, aus dem einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Anhang (Bauzonenplan vom 1. 7. 2011 im Maßstab 1: 10.000), ersichtlich. Die im Grünland als Bauland gewidmeten Bauflächen sind im Flächenwidmungsplan 1: 5.000 dargestellt.

Die einzelnen Zonen umfassen:

- a) **Zone 1**  
Dicht bebautes Wohn- und Geschäftsgebiet bzw. Gemischtes Baugebiet
  - b) **Zone 2**  
Wohn- und Geschäftsgebiet mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung sowie als Bauland gewidmeten Bauflächen im Grünland bzw. Gemischtes Baugebiet
  - c) **Zone 3**  
Wohn- und Geschäftsgebiet, wobei Wohnhäuser nur als Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhaustypen in geschlossener oder offener Bauungsweise errichtet werden dürfen.
  - d) **Zone 4**  
vorwiegend Kurgebiet und Kurgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz
  - e) **Zone 5**  
vorwiegend Gemischtes Baugebiet und Gewerbegebiet
  - f) **Zone 6**  
vorwiegend Industriegebiet
- (2) Bei neu festgelegten – vom Bauzonenplan noch nicht erfassten – Baulandflächen gilt jene Zone, die im betreffenden, planerisch der Fläche zuordenbaren Gebiet überwiegend ausgewiesen ist.

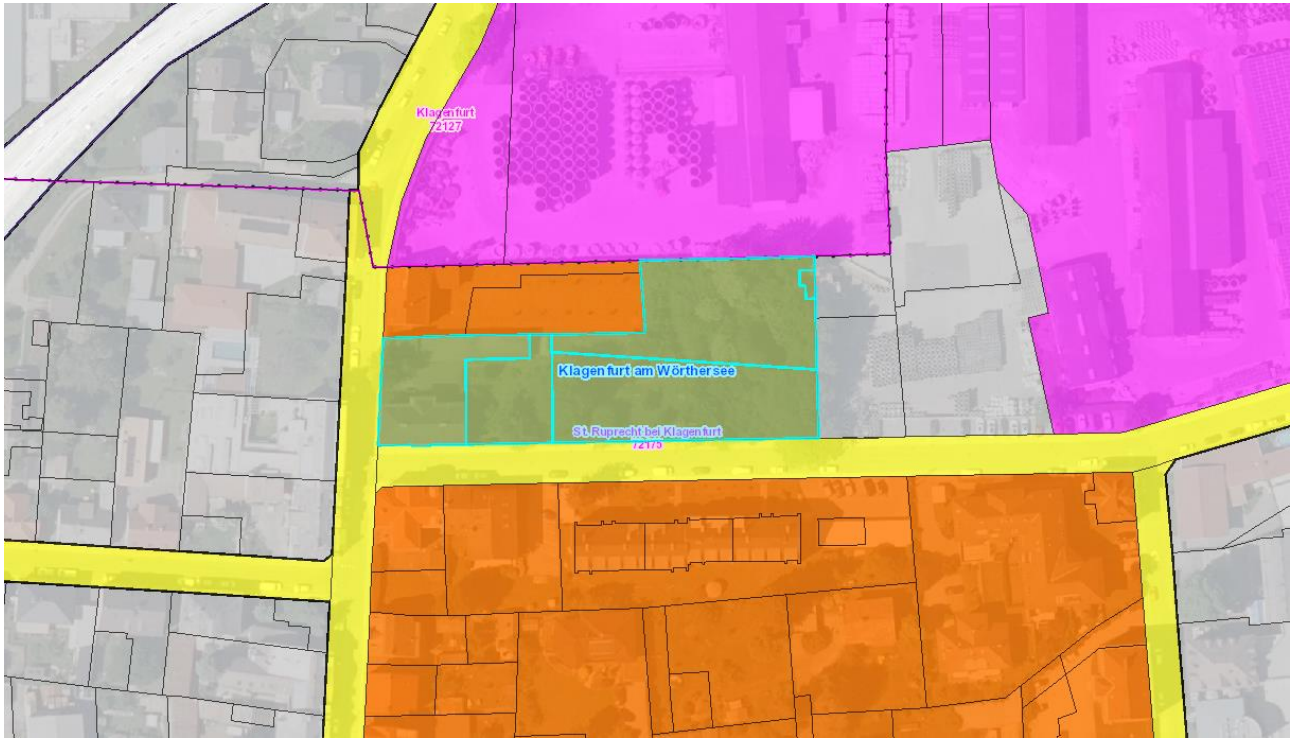
## Grundstück



## Lageplan



## Widmungsinformation



# 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