

 Quantschnig.immo

DAS PERFEKTE ZUHAUSE FÜR IHRE FAMILIE AM STADTRAND VON KLAGENFURT

Objekt: PQ-54 | Josef Leiner Straße Ost 19A |
9065 Ebenthal |



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-54	Anzahl sep. WC	1
Stellplätze	1 Garage	Anzahl Balkone	1
Etagenzahl gesamt	2	Anzahl Terrassen	1
Boden	Fliesen, Parkett	PLZ	9065
Befeuerung	Öl	Ort	Ebenthal
Heizungsart	Zentralheizung	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Küche	Einbauküche	Objektart	Haus
Bad	Fenster, Dusche und Wanne	Objekttyp	Einfamilienhaus
Unterkellert	Ja	Nutzungsart	Wohnen
Kabel Sat TV	Ja	Vermarktungs- art	Kauf
Gartennutzung	Ja	Verfügbar ab	nach Absprache
Kamin	Ja	Baujahr	2002
Gäste WC	Ja	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	130 m ²	HWB	77 kWh/(m ² a)
Nutzfläche	197 m ²	Klasse HWB	C
Grundstücks- größe	595 m ²	fGEE	1,16
Anzahl Zimmer	5	Klasse fGEE	C
Anzahl Schlafzimmer	3		

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem perfekt gelegenen Einfamilienhaus in direkter Stadtnähe? Dann endet hier Ihre Suche.

Auf einer Grundstücksgröße von 595m² in einer ruhigen Siedlungslage lässt dieses gemütliche Einfamilienhaus keine Wünsche offen. Der offene Grundriss und die moderne Ausstattung geben einen sofort das Gefühl von Heimat. Im Erdgeschoss befindet sich der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich, ein absolutes Highlight hier ist hier der gemauerte Kachelofen, der für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. Die hochwertig ausgestattete Küche macht jeden Hobbykoch Freude beim Kochen, eine separate Speisekammer darf natürlich nicht fehlen. Ein geräumiges Büro für Ihre Homeoffice Tage ist ein wahrer Luxus. Im EG befindet sich noch ein Gäste WC. Das Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und zwei Kinderzimmer befinden sich im Obergeschoss. Ein großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, einer Dusche und einer Badewanne runden das Obergeschoss ab.

Das Haus ist komplett unterkellert, ein Wäscheraum inklusive einem Abwurfschacht lässt jedes Hausfrauenherz höher schlagen.

Zum Entspannen befindet sich im Keller noch eine Infrarotkabine. Ein Partyraum und eine kleine Werkstatt vollenden dieses einzigartige Haus. Ihr Auto können Sie ganz bequem in der Garage parken.

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 Ver-

Quantschnig.immo

fügung 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.

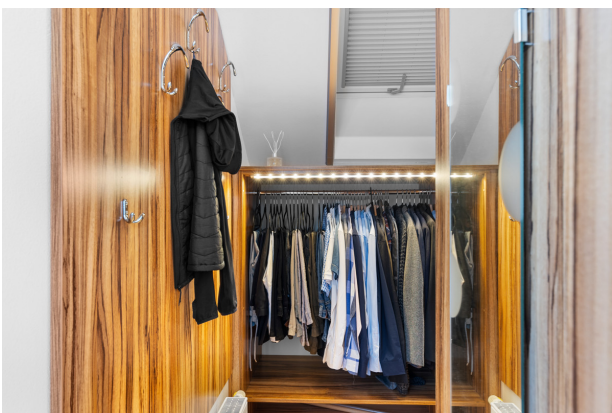
Objektfotos



Quantschnig.immo









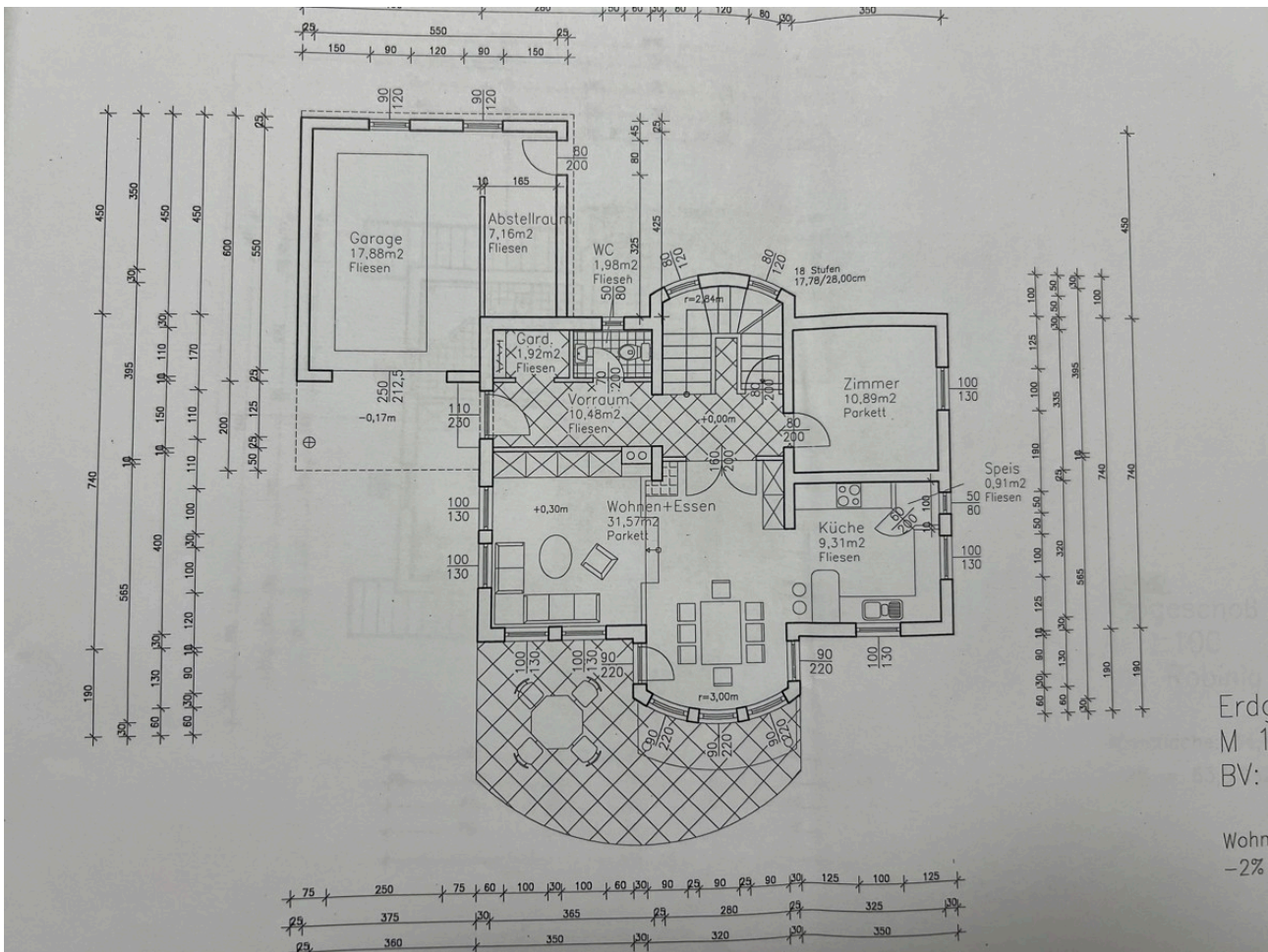


Quantschnig.immo



Grundriss

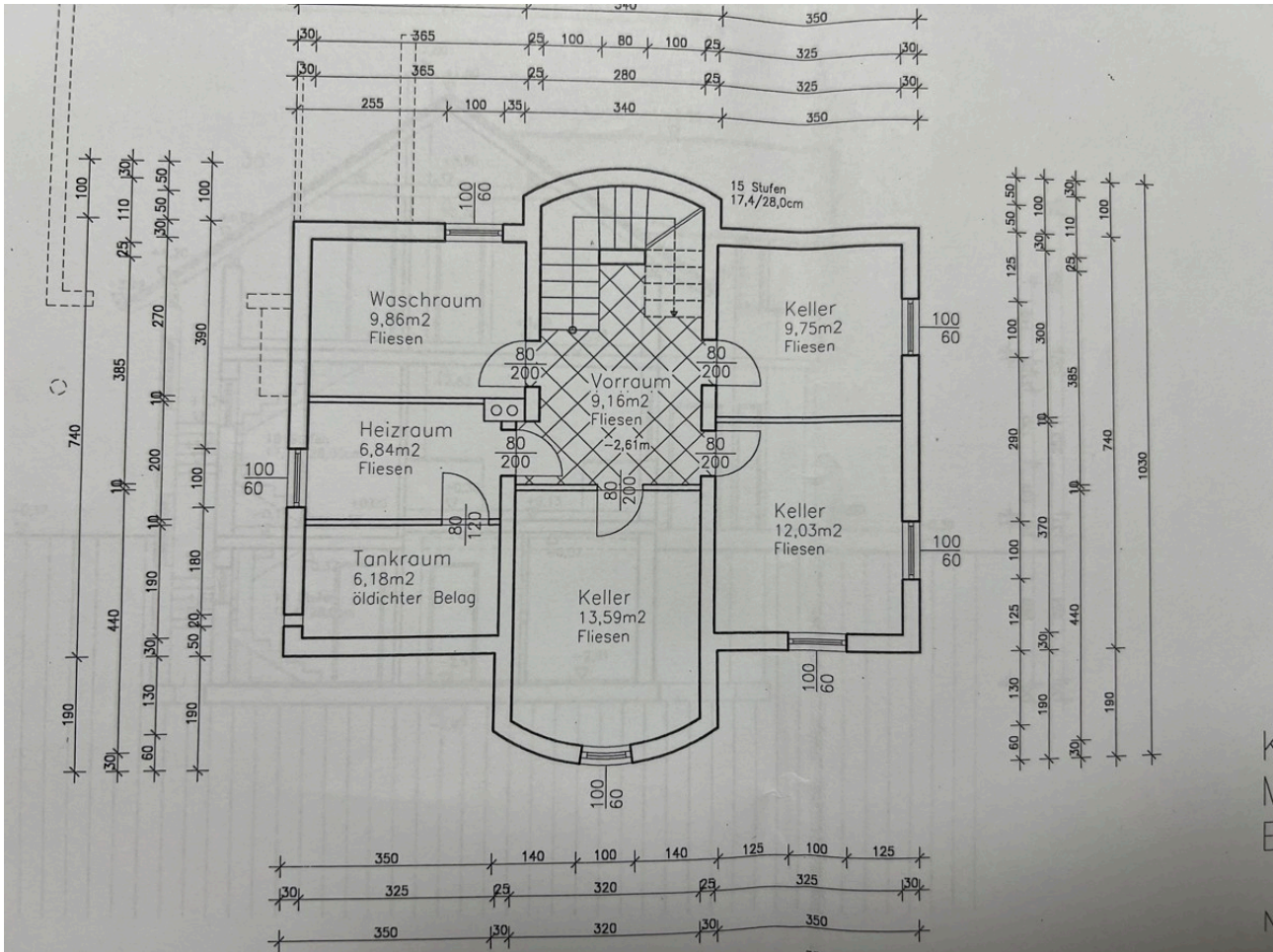
EG



Erde
M 1
BV:

Wohn
-2%

Keller

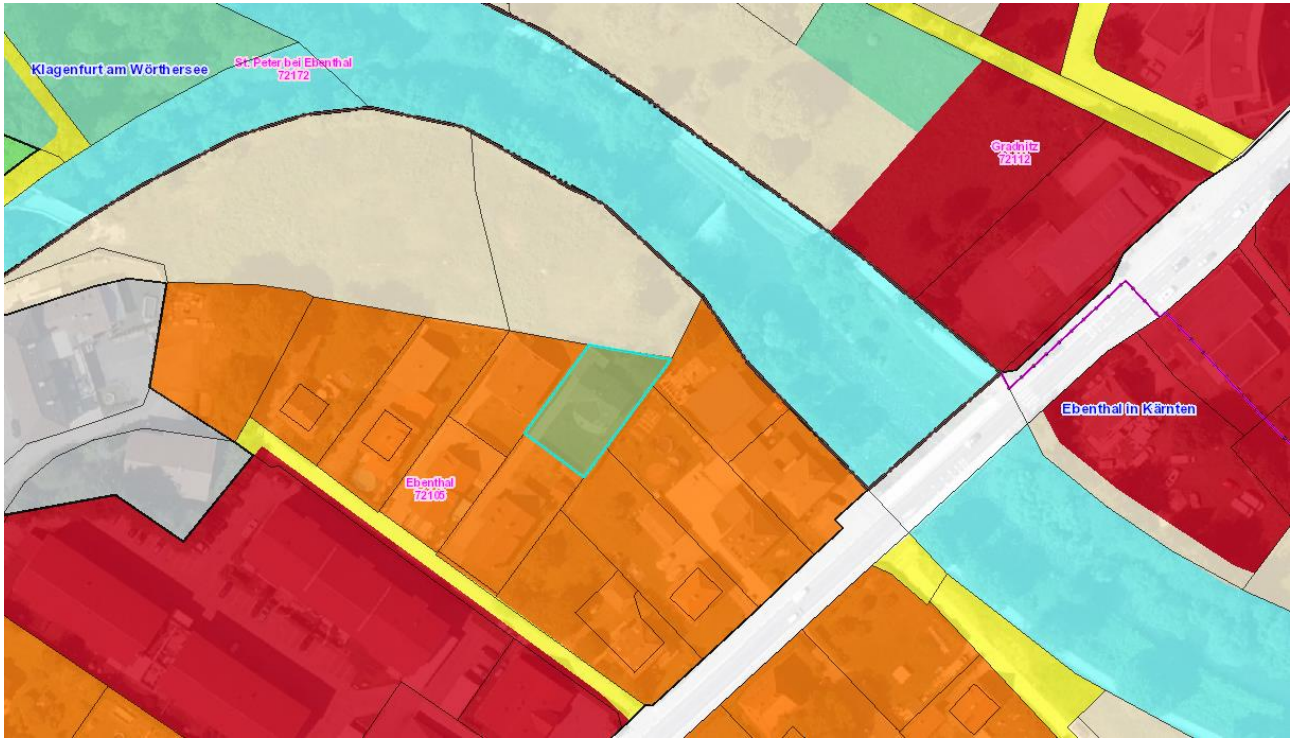


Lageplan

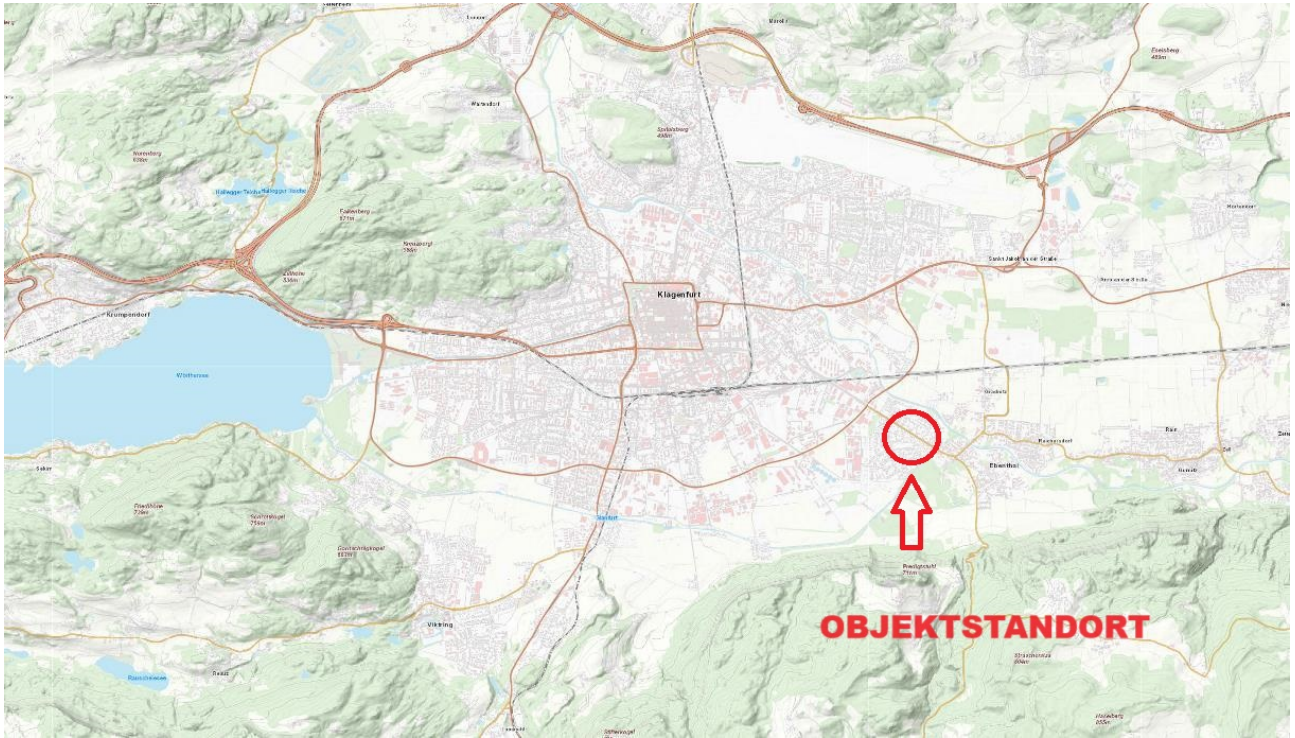
Grundstück



Widmungsinformation



Lageplan



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