

## 4 Zimmer Wohnung mit traumhaften Blick über Ferlach

Objekt: PQ-64 • 9170 Ferlach  
169.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-64
<b>Etagenzahl gesamt</b>	3
<b>Boden</b>	Parkett
<b>Befeurung</b>	Fernwärme
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Bad</b>	Fenster, Wanne
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Kamin</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	85 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	6 m <sup>2</sup>

<b>Anzahl Balkone</b>	1
<b>PLZ</b>	9170
<b>Ort</b>	Ferlach
<b>Kaufpreis</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten</b>	367,00 €
<b>Mtl. Kosten (exkl. USt)</b>	367,00 €
<b>Provision</b>	3 % zzgl. 20% USt.
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschoss
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1971
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>HWB</b>	97 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Klasse HWB</b>	C
<b>fGEE</b>	1,39
<b>Klasse fGEE</b>	C

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer 4 Zimmer Wohnung in der Büchsenmacherstadt Ferlach? Dann sind Sie hier fündig geworden.

Errichtet wurde die Wohnanlage im Jahr 1971, natürlich wurden regelmäßig Sanierungsmaßnahmen getätigt um die Anlage in einem guten Zustand zu halten. Die Wohnung befindet sich im 2 und somit letzten Stockwerk ohne Lift und teilt sich wie folgt auf; zwei gemütliche Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer das ausreichend Platz für die ganze Familie bietet, ein gemütlicher Kachelofen sorgt noch für zusätzlich Wärme in den kalten Wintermonaten, vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf den Südost ausgerichteten Balkon der einen herrlichen Blick über Ferlach bietet, die hochwertige Einbauküche ist getrennt vom Wohnbereich, ein separates WC und das Badezimmer mit Badewanne rundet diese super aufgeteilte Wohnung ab.

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 zur 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

Die südlichste Stadt Österreichs, am Fuße des Gebirgszuges der Karawanken gelegen, blickt auf eine jahrhundertealte Tradition als Büchsenmacherstadt zurück.

Sämtliche Infrastruktur sowie Ärzte, Schulen, Apotheke, Nahversorger, Lokale und vieles mehr fußläufig erreichbar.

## Objektfotos







# Grundriss

Grundriss



Illustration©ImmoGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich

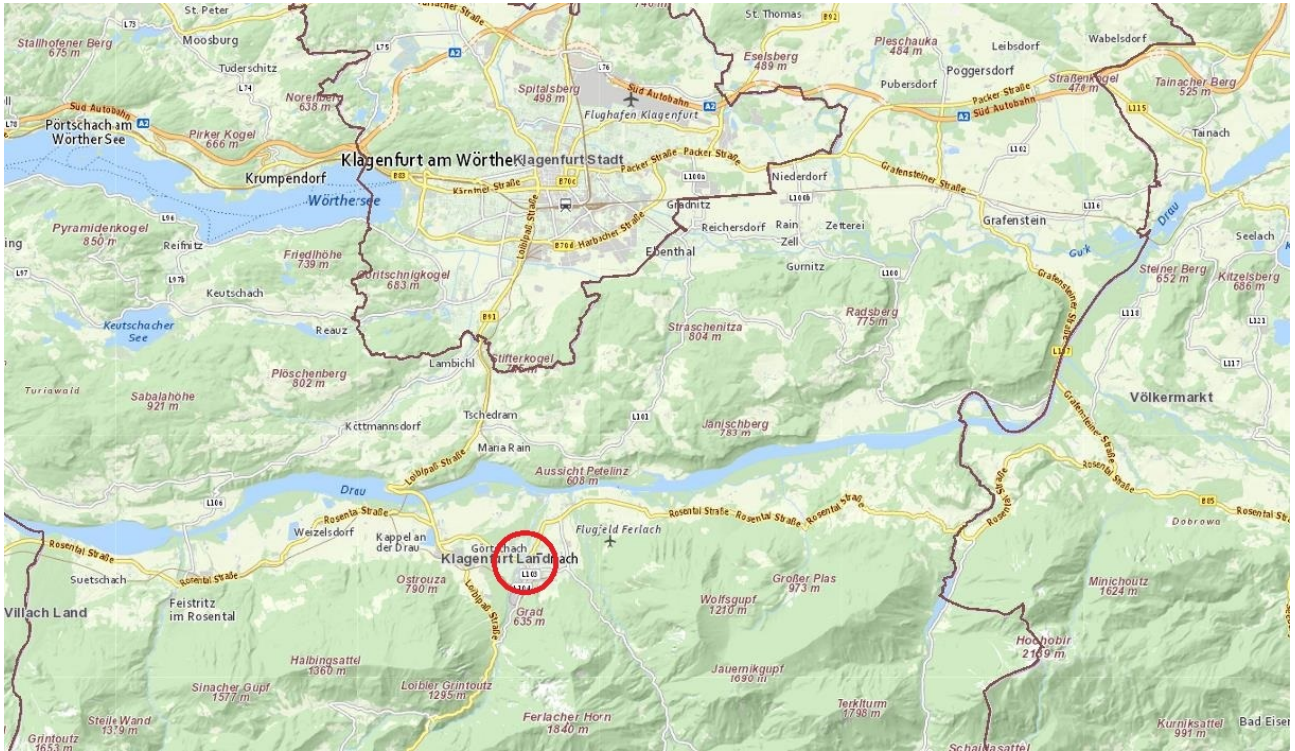


## Lageplan

### Grundstück



## Lageplan



## Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig  
Quantschnig Immobilien  
Koschatstraße 22  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Telefon: +43 660 8131452

Mobil: 0660 8131452

E-Mail: [office@quantschnig-immobilien.at](mailto:office@quantschnig-immobilien.at)

# 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