

 Quantschnig.immo

**KOMPLETT SANIERTE
GARTENWOHNUNG MIT
ZWEI GÄRTEN UND
EINER GARAGE IN DER
STADTGEMEINDE
FERLACH**

Objekt: PQ-68 | Schulhausgasse 16 | 9170 Ferlach |



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-68	Anzahl Balkone	1
Stellplätze	1 Garage	Anzahl	1
Boden	Parkett	Terrassen	
Befeuerung	Öl	PLZ	9170
Heizungsart	Zentralheizung	Ort	Ferlach
Küche	Einbauküche	Mtl. Kosten	400,00 €
Bad	Fenster, Dusche	(exkl. USt)	
Kabel Sat TV	Ja	Kaution	4.500,00 €
Gartennutzung	Ja	Objektart	Wohnung
Kamin	Ja	Objekttyp	Erdgeschoss
Gäste WC	Ja	Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	136 m ²	Vermarktungs-	Miete
Nutzfläche	156 m ²	art	
Anzahl Zimmer	5	Verfügbar ab	sofort
Anzahl	2	Baujahr	1920
Schlafzimmer		Zustand	Gepflegt
Anzahl	1	HWB	280 kWh/(m ² a)
Badezimmer		Klasse HWB	G
Anzahl sep. WC	1	fGEE	3,86
Balkon/	3 m ²	Klasse fGEE	F
Terrasse Fläche			

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen Gartenwohnung mit Hauscharakter in der Stadtgemeinde Ferlach? Dann endet hier Ihre Suche.

Die 136m² große Wohnung mit über 300m² Gartenanteil wurde mit viel Liebe zum Detail aufwendig saniert, hier einige Highlights:

- > neue hochwertiger Parkettböden
- > neuer Anstrich in der gesamten Wohnung
- > die Innentüren inklusive der Türstöcke wurden abgeschliffen und neu lackiert
- > neue Heizkörper sorgen für wohlige Wärme
- > Kaminanschluss ist vorhanden
- > das Badezimmer und die Toilette wurde mit einer edlen Spachteltechnik erneuert
- > neue Fenster, teilweise mit Rolläden
- > das Dach wurde erneuert
- > zwei Gärten mit einer Gartenfläche von 310m²
- > Garage

Die Altbauwohnung teilt sich wie folgt auf; Eingangsbereich mit Zugang zum Balkon, ein geräumiger Vorraum bietet genügend Platz und Stauraum, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer inklusive Kaminanschluss und Zugang zum Garten, zwei gemütliche Schlafzimmer, eine neuwertige Küche mit Speisekammer, Badezimmer mit Fenster und Toilette , ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss , ein weiteres Zimmer bietet viele Nutzungsmöglichkeiten beispielsweise als Büro, Esszimmer oder Kinderzimmer.

Quantschnig.immo

Eine Garage, zwei Kellerräume sind der Wohnung zugewiesen, ein Highlight ist der zweite Garten mit über 200m² wo Sie Ihr eigenes Gemüse anbauen können.

Alle Betriebskosten inklusive Heizung sind in der Pauschalmiete von 1550€ enthalten.

Der Strom ist nicht inbegriffen.

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

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 wie Ärzte, Schulen, Kindergarten, Apotheke, Nahversorger, Lokale und vieles mehr fußläufig erreichbar.

Objektfotos

Schlafzimmer



Wohnzimmer





Flur



Büro



Küche



Küche



Küche



Speisekammer



Flur



Balkon



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo

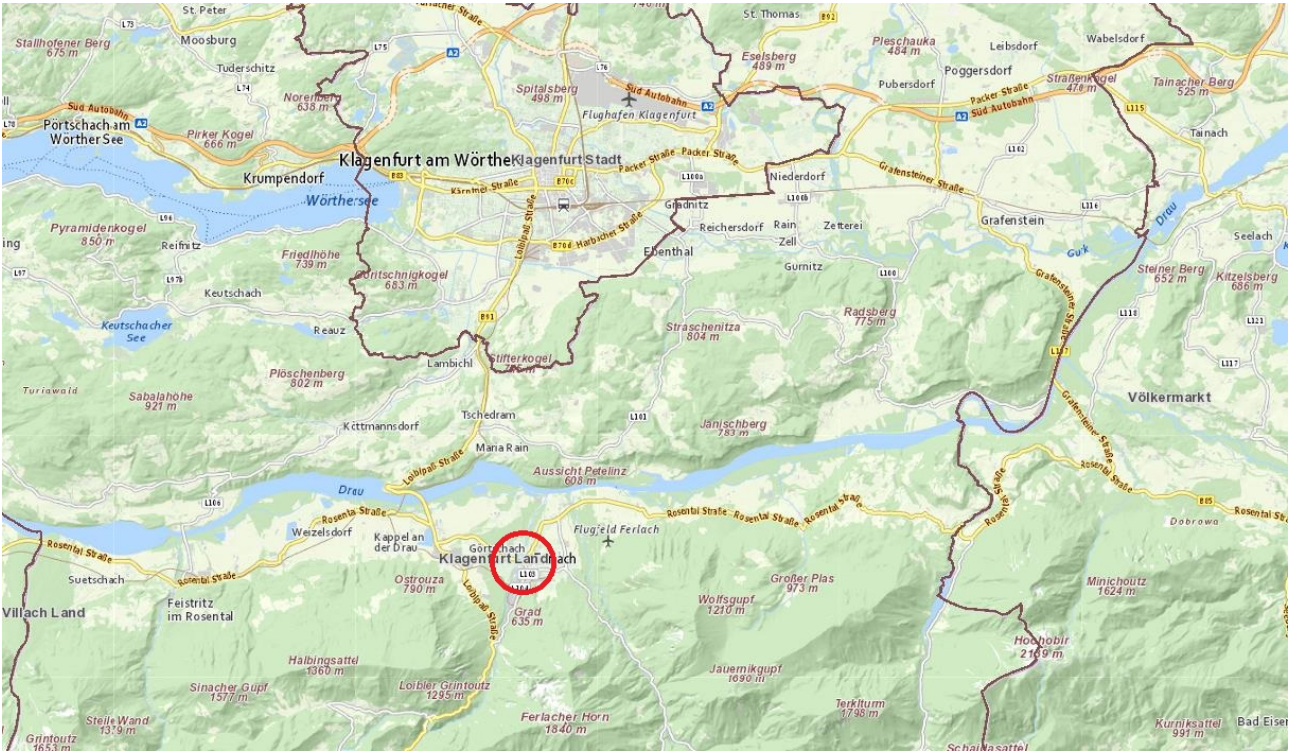


Grundriss

Grundrissplan



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