

 Quantschnig.immo

## 4 ZIMMER WOHNUNG IN BESTLAGE ZWISCHEN STADTZENTRUM UND DEM WÖRTHERSEE

Objekt: PQ-71 | August Jaksch Straße 7 |  
9020 Klagenfurt am Wörthersee | 249.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-71	<b>Betriebskosten</b>	429,00 €
<b>Stellplätze</b>	1 Garage	<b>Mtl. Kosten (exkl. USt)</b>	429,00 €
<b>Boden</b>	Fliesen, Parkett	<b>Provision</b>	3% zzgl. 20% USt.
<b>Befeuerung</b>	Fernwärme	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Fahrradraum</b>	Ja	<b>Objektyp</b>	Etagenwoh- nung
<b>Wohnfläche</b>	108 m <sup>2</sup>	<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Anzahl Zimmer</b>	4	<b>Vermarktungs- art</b>	Kauf
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Baujahr</b>	1973
<b>Anzahl sep. WC</b>	1	<b>Zustand</b>	Renovierungs- bedürftig
<b>Balkon/ Terrasse Fläche</b>	8 m <sup>2</sup>	<b>HWB</b>	39 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>PLZ</b>	9020	<b>Klasse HWB</b>	B
<b>Ort</b>	Klagenfurt am Wörthersee	<b>fGEE</b>	1,22
<b>Etage d. Objekts</b>	8	<b>Klasse fGEE</b>	C
<b>Kaufpreis</b>	249.000,00 €		

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen Wohnung in Top Lage von Klagenfurt am Wörthersee? Dann endet hier Ihre Suche.

Mit 108m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese renovierungsbedürftige 4 Zimmer Wohnung viel Platz für eine individuelle Gestaltungsmöglichkeit. Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer, ein offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Ostbalkon und ein weiteres Zimmer dass als Büro für Ihre Homeoffice Tage genutzt werden kann bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Eine toll geschnittene Küche mit Zugang zum Essbereich lassen das Herz von jedem Hobbykoch höher schlagen. Das Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein Abstellraum runden diese attraktive Wohnung ab.

Eine eigene Garage mit elektrischem Tor und ein Kellerabteil sind im Kaufpreis inkludiert.

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

# Quantschnig.immo

## Lage

Diese Lage ist unschlagbar. Nur ca.5 Gehminuten vom Benediktinermarkt entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Lendkanal wo Sie mit dem Fahrrad in wenigen Minuten den türkiesblauen Wörthersee erreichen. Anbindung zum öffentlichen Verkehr direkt vor der Haustür. Auch der Autobahnzubringer zur A2 ist direkt erreichbar. Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen befinden sich in der Nähe.

Objektfotos



Quantschnig.immo





Quantschnig.immo





## Grundriss

Grundriss

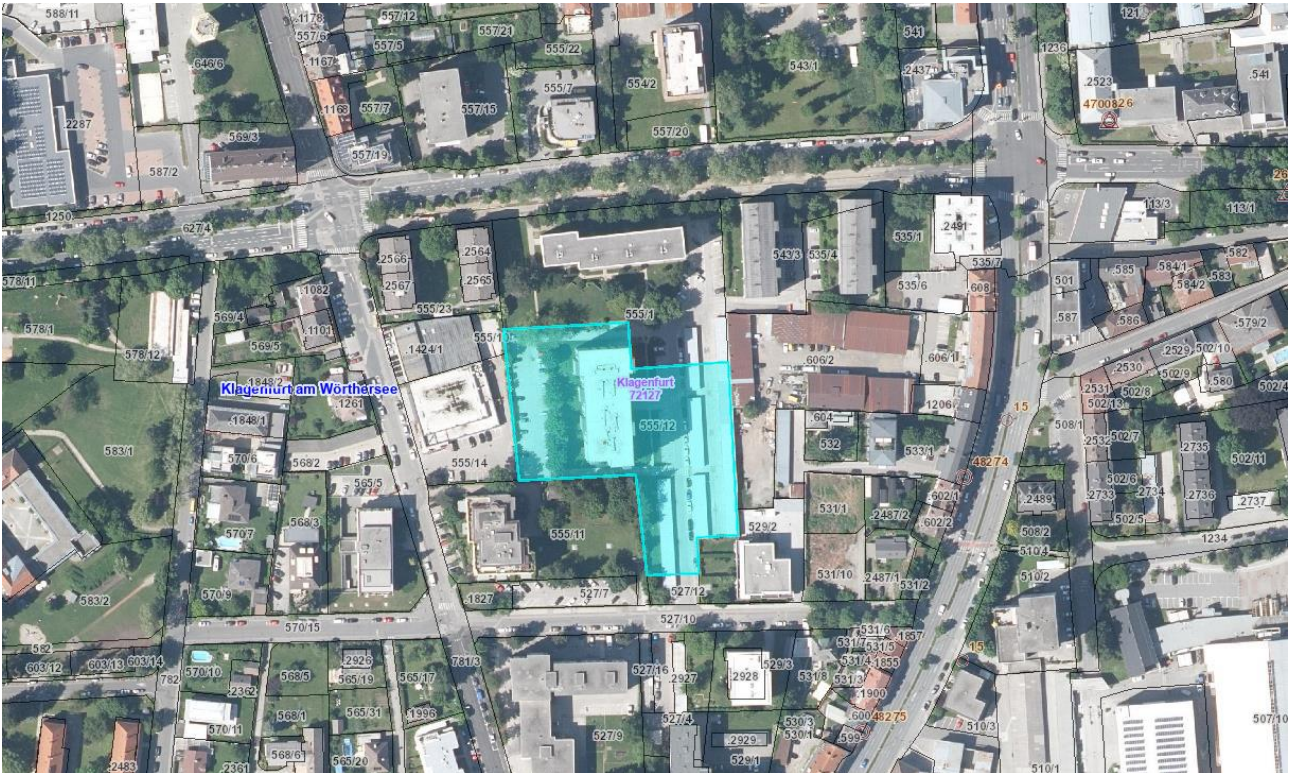


Illustration©immoGrafik

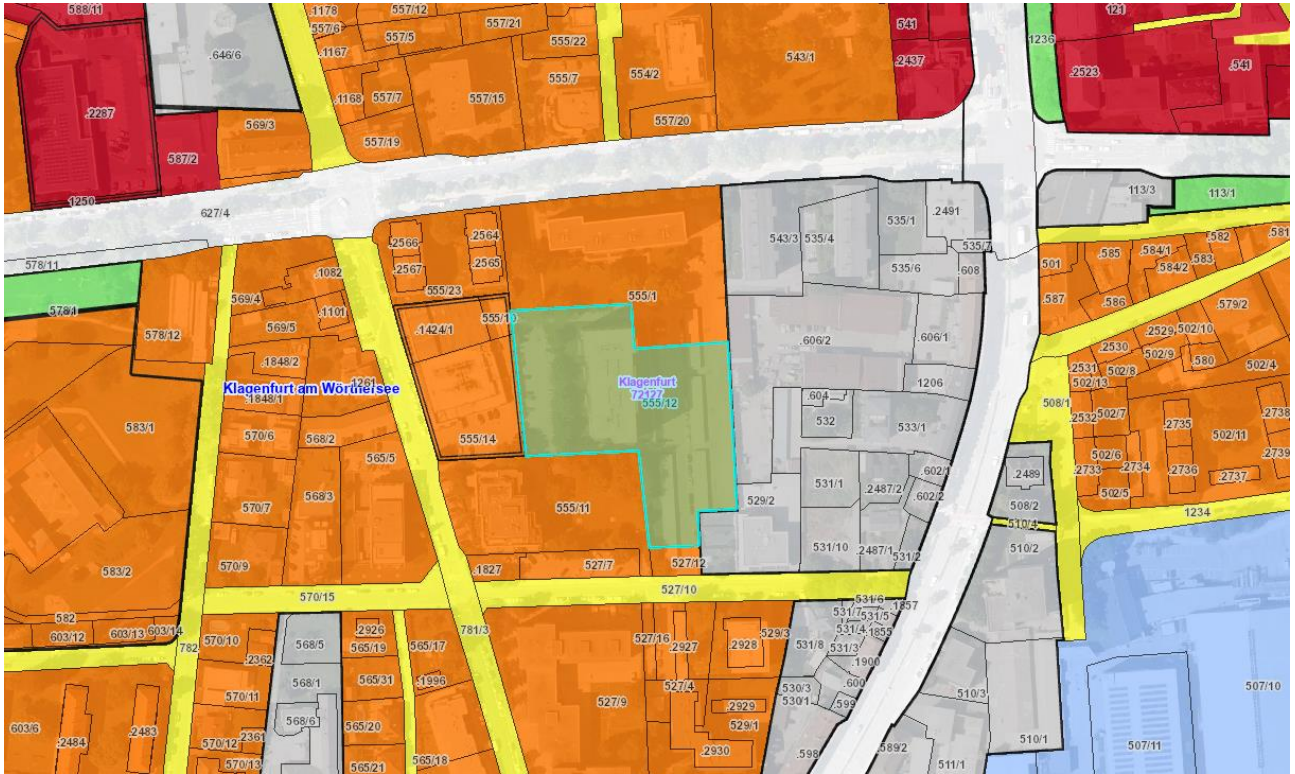
Exposéplan, nicht maßstäblich

## Lageplan

### Grundstück



## 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