

 Quantschnig.immo

# ZWEIFAMILIENHAUS IN TOPLAGE VON EBENTHAL AN DER STADTGRENZE ZU KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

Objekt: PQ-74 | Josef Leiner Straße Ost 23 |  
9065 Ebenthal |



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-74	<b>Anzahl</b>	2
<b>Stellplätze</b>	1 Carport 3 Freiplätze	<b>Badezimmer</b>	
<b>Etagenanzahl gesamt</b>	2	<b>Anzahl Balkone</b>	2
<b>Boden</b>	Fliesen, Parkett	<b>PLZ</b>	9065
<b>Befeuerung</b>	Öl	<b>Ort</b>	Ebenthal
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung, Ofenheizung	<b>Provision</b>	3 % zzgl. 20% USt.
<b>Küche</b>	Einbauküche	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche und Wanne	<b>Objekttyp</b>	Zweifamilien- haus
<b>Unterkellert</b>	Ja	<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja	<b>Vermarktungs- art</b>	Kauf
<b>Kamin</b>	Ja	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Wohnfläche</b>	210 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1958
<b>Nutzfläche</b>	310 m <sup>2</sup>	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Grundstücks- größe</b>	689 m <sup>2</sup>	<b>HWB</b>	147 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Anzahl Zimmer</b>	8	<b>Klasse HWB</b>	D
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4	<b>fGEE</b>	2,15
		<b>Klasse fGEE</b>	D

## Beschreibung

Zweifamilienhaus in Toplage von Ebenthal an der Stadtgrenze zu Klagenfurt am Wörthersee

Sind Sie auf der Suche nach einem großzügigen Zweifamilienhaus in ruhiger Siedlungslage und dennoch in unmittelbarer Stadtnähe? Dann könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein!

Auf einem Grundstück von 689 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein geräumiges Zweifamilienhaus, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die beiden separaten Wohneinheiten eignen sich ideal für zwei Generationen, aber auch als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, um attraktive Mieteinnahmen zu erzielen.

Raumaufteilung beider Wohneinheiten (identisch):

- Zwei Schlafzimmer
- Zentrale Küche
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin und Balkonzugang
- Badezimmer
- Geräumiger Eingangsbereich

# Quantschnig.immo

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbyräume.

Ein Servitutsweg führt über das Grundstück und dient der Zufahrt zu einem weiteren Haus in der Siedlung.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen von Ebenthal bei Klagenfurt zu sichern!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung

Mail: [office@quantschnig.immo](mailto:office@quantschnig.immo)

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

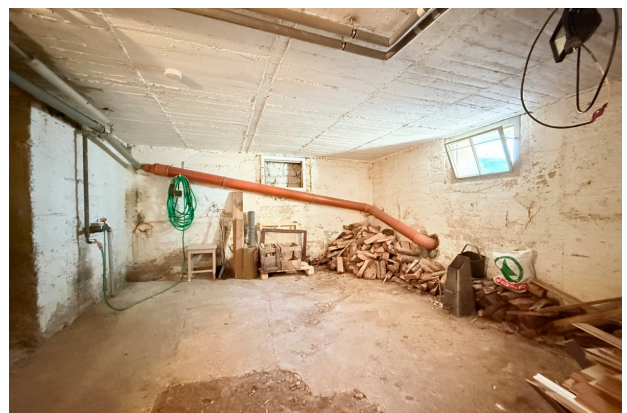




Quantschnig.immo







Quantschnig.immo



## Grundriss

EG

### Obergeschoss



OG

## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Lageplan

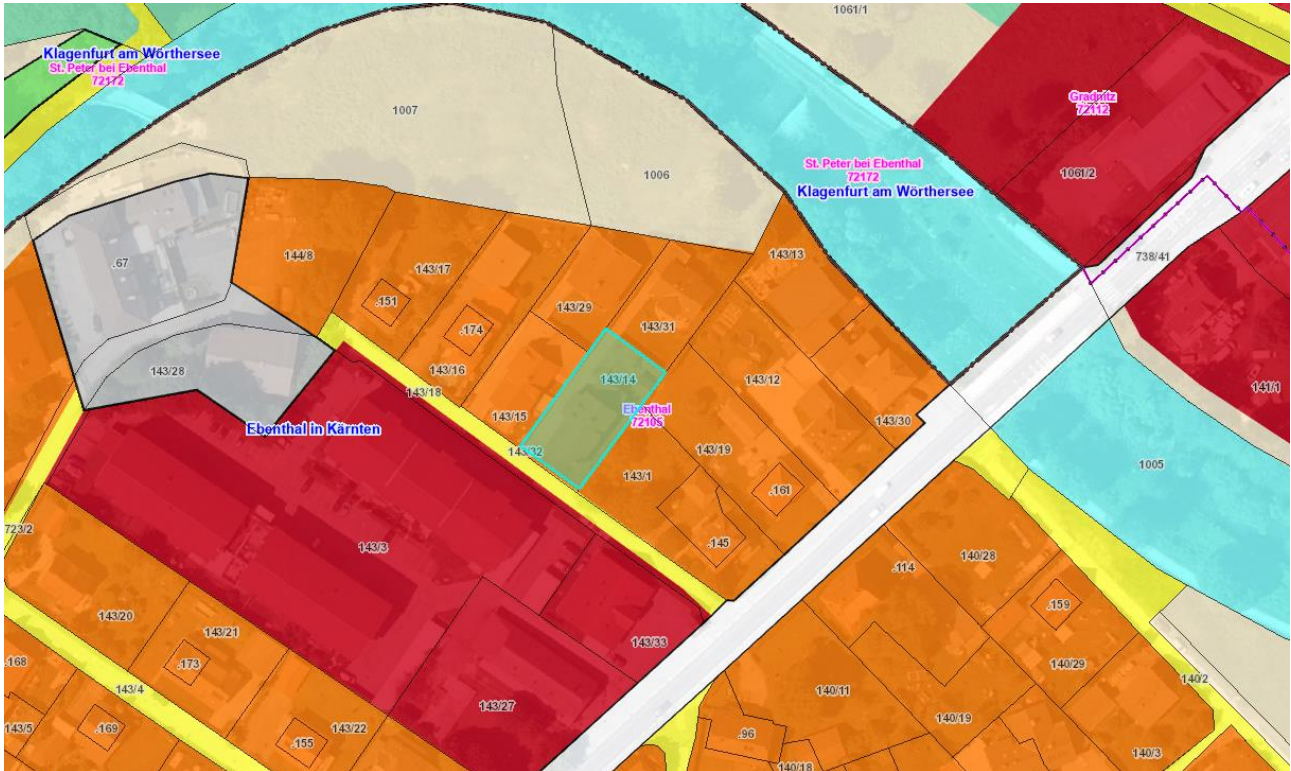
### Grundstück



## Gefahrenzonen Hochwasser



## Widmung



# 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