

 Quantschnig.immo

# HOCHWERTIGE GARTENWOHNUNG INKLUSIVE 2 TIEFGARAGENPLÄTZEN

Objekt: PQ-107 | Mantschehofgasse 15 |  
9020 Klagenfurt am Wörthersee | 419.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-107	<b>Kaufpreis</b>	419.000,00 €
<b>Stellplätze</b>	2 Tiefgaragenstellplätze	<b>Betriebskosten</b>	372,00 €
<b>Boden</b>	Parkett	<b>Mtl. Kosten (exkl. USt)</b>	372,00 €
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme	<b>Provision</b>	3 % zzgl. 20% USt.
<b>Küche</b>	Einbauküche	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Bad</b>	Dusche und Wanne	<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug	<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Fahrradraum</b>	Ja	<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Wohnfläche</b>	89 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	März 2026
<b>Nutzfläche</b>	107 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	2008
<b>Anzahl Zimmer</b>	3	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2	<b>HWB</b>	41 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>PLZ</b>	9020	<b>Klasse HWB</b>	B
<b>Ort</b>	Klagenfurt am Wörthersee	<b>fGEE</b>	0,79
		<b>Klasse fGEE</b>	A

## Beschreibung

Diese stilvolle Wohnung begeistert durch ihren perfekt durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Maßgeschneiderte Einbaukästen im Schlafzimmer und im Vorraum sowie eine elegante Wohnwand – alles in hochwertiger Tischlerarbeit – schaffen Stauraum mit Stil. Der großzügige Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zur verglasten Loggia – einem geschützten Rückzugsort, der das ganze Jahr über als Wohnraumerweiterung genutzt werden kann. Von hier aus gelangen Sie direkt in den herrlich grünen, uneinsichtigen Garten mit Süd-Westausrichtung, der absolute Ruhe und Privatsphäre bietet – ideal zum Entspannen, für gemütliche Abende im Freien oder als geschützter Bereich für Kinder oder Haustiere.

Die beiden Schlafzimmer sind getrennt begehbar und ruhig gelegen – perfekt für Familien, Paare oder als Kombination aus Schlaf- und Arbeitszimmer. Das elegant ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ideal ab.

Technisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand: Elektrische Rollläden und Raffstores sorgen für optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Die massive Bauweise und die ausgezeichneten Energiewerte sprechen für langfristige Werthaltigkeit und Komfort.

Ein weiteres Highlight: Zur Wohnung gehören zwei großzügige Tiefgaragenplätze, die bequem mit dem Aufzug erreichbar sind – ideal für Haushalte mit zwei Fahrzeugen oder zusätzlichen Platzbedarf.

# Quantschnig.immo

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 Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

## Lage

Der Stadtteil Feschnig ist einer der exklusivsten und ruhigsten Wohnlagen in Klagenfurt am Wörthersee. Die unmittelbare Nähe zu ausgedehnten Wald- und Erholungsgebieten macht die Lage ideal für Spaziergänge, Jogging oder Radfahren. Gleichzeitig sind Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. In der Nähe befindet sich das Klinikum Klagenfurt. Autobahn und Flughafenanbindung nur 2 km entfernt, der Wörthersee ist in 15 min mit dem Fahrrad erreichbar.

## Objektfotos

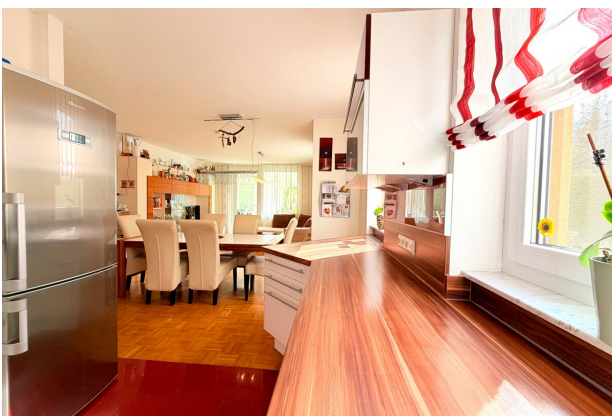
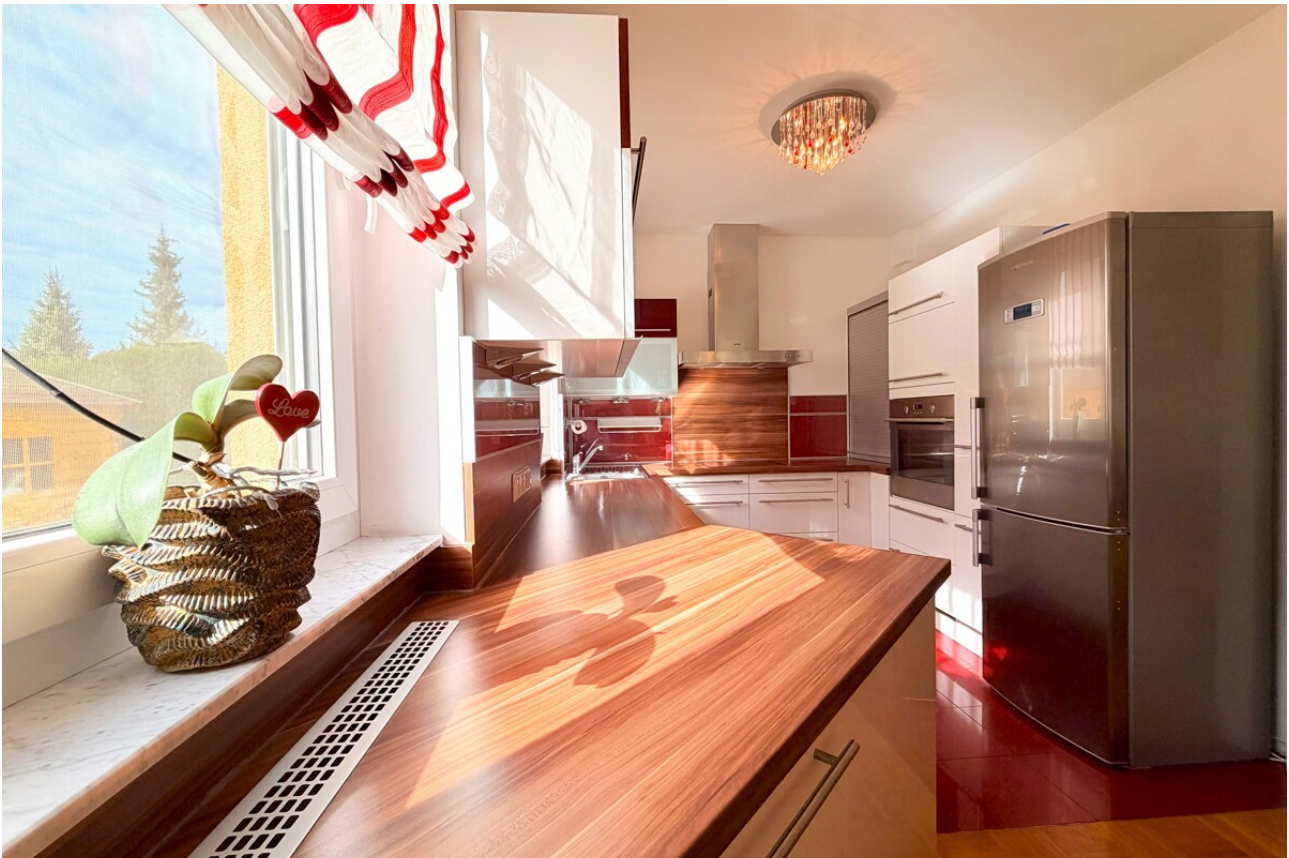


Quantschnig.immo

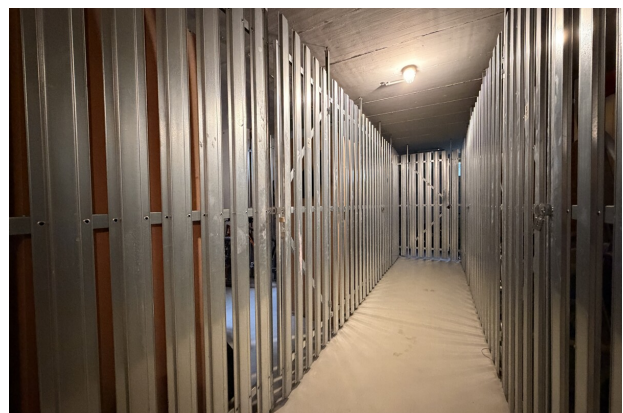




# Quantschnig.immo

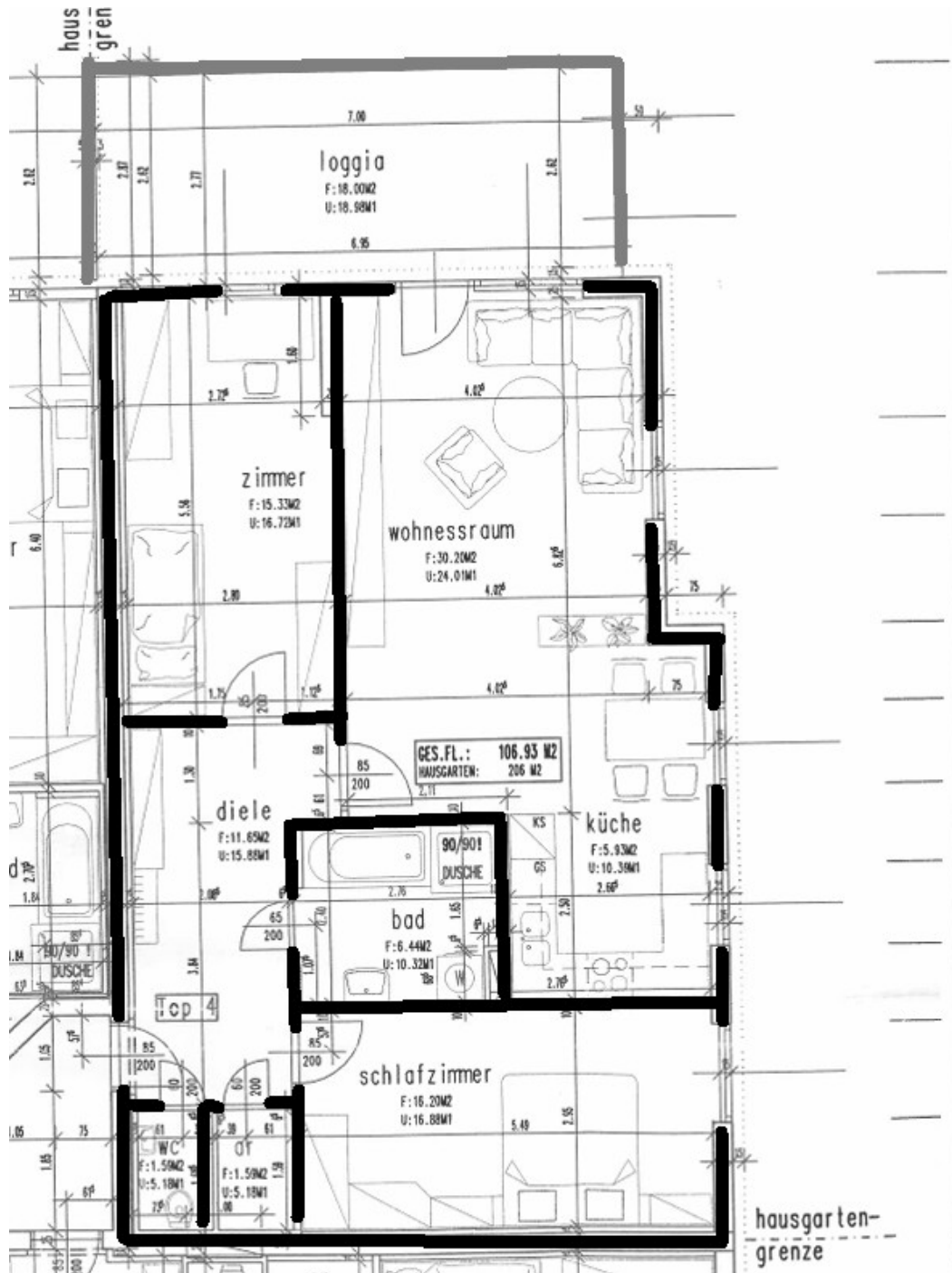






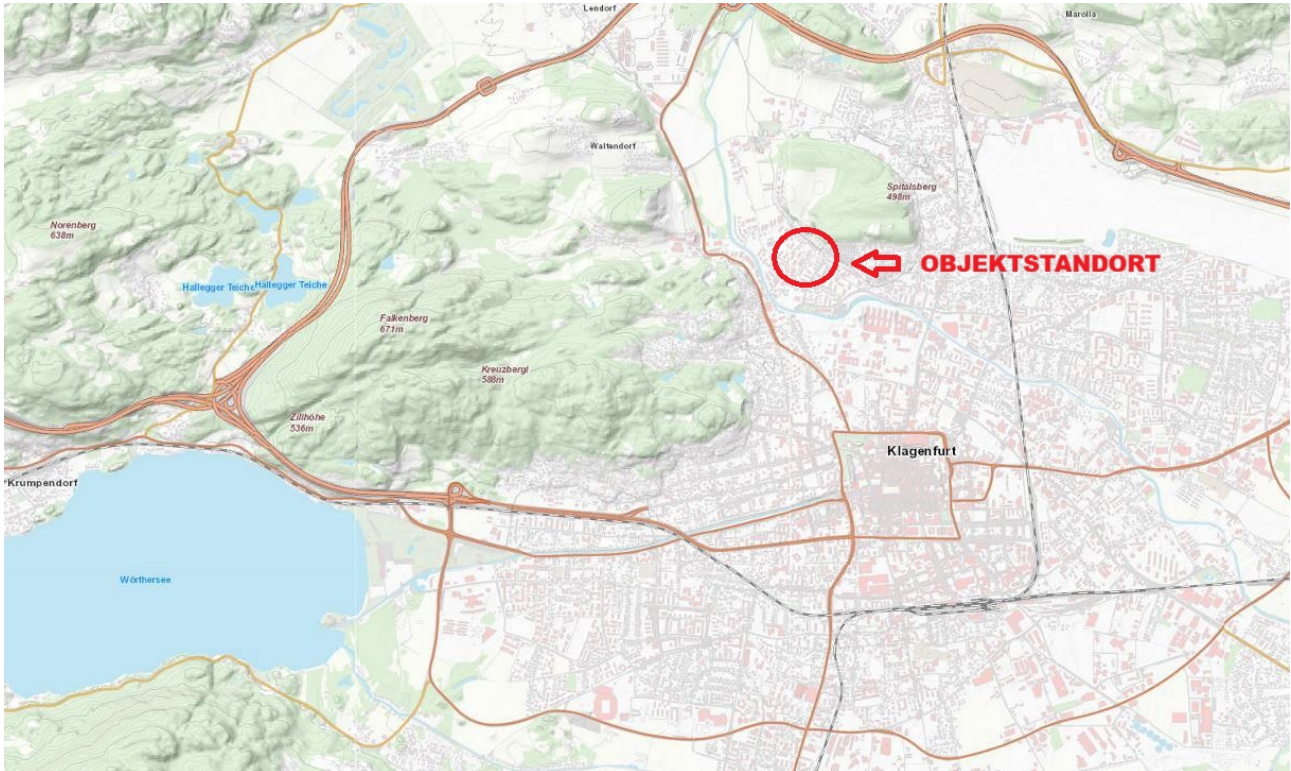
## Grundriss

### Grundriss



## Lageplan

Lage



# 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