

 Quantschnig.immo

**MODERNES
1-ZIMMER-APARTMENT
NAHE WÖRTHERSEE –
TOPLAGE MIT
KORALMBAHN-
ANSCHLUSS**

Objekt: PQ-110 | Töschling 156 |
9212 Techelsberg am Wörthersee | 195.000,00 €



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-110	Ort	Techelsberg am
Boden	Fliesen		Wörthersee
Befeuerung	Fernwärme	Kaufpreis	195.000,00 €
Heizungsart	Fernwärme	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Küche	Einbauküche	Objektart	Wohnung
Bad	Dusche	Nutzungsart	Wohnen
Fahrstuhl	Personenauf- zug	Vermarktungs- art	Kauf
Kabel Sat TV	Ja	Verfügbar ab	sofort
Klimatisiert	Ja	Baujahr	2021
Fahrradraum	Ja	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	26 m ²	HWB	29 kWh/(m ² a)
Nutzfläche	34 m ²	Klasse HWB	B
Balkon/	8 m ²	fGEE	0,69
Terrasse Fläche		Klasse fGEE	A+
PLZ	9212		

Quantschnig.immo

Beschreibung

Dieses stilvolle, voll möblierte 1-Zimmer-Apartment überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und hervorragende Lage. Nur rund 300 Meter trennen Sie vom freien Seezugang am wunderschönen Wörthersee – ideal zum Entspannen, Schwimmen oder Spaziergehen.

Gegenüber befindet sich der Bahnhof mit direkter Anbindung an die neue Koralmbahn, die eine schnelle und komfortable Verbindung nach Graz und Wien ermöglicht. Damit eignet sich die Wohnung perfekt für Berufspendler, Singles oder Wochenendaufenthalte am See.

Das Apartment ist modern eingerichtet und sofort bezugsfertig. Es verfügt über eine helle Wohnküche mit moderner Küchenzeile, ein gemütliches Wohn- und Schlafzimmer in einem Raum sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Dusche und WC. Eine Klimaanlage, Fernseher und sämtliche Haushaltsgeräte sind bereits vorhanden – Sie müssen nur noch einziehen.

Durch die Kombination aus Seenähe und optimaler Verkehrsanbindung bietet diese Immobilie ein außergewöhnliches Maß an Lebensqualität und Flexibilität.

Auch für Kurzzeitvermietung oder als Ferienapartment eignet sich die Wohnung hervorragend und somit ist dies ein sehr gutes Investment für die Zukunft.

Verpassen Sie nicht Ihre Chance und melden Sie sich bei uns um weitere Informationen zu diesem Objekt zu erhalten. Wir stehen Ihnen rund um die

Quantschnig.immo

Uhr für Fragen und Besichtigungstermine zu Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Mail: office@quantschnig.immo

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

Lage

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektfotos

Top 21



Top 21



Top 21



Top 21



Top 21



Top 21



Top 21



Top 21



Quantschnig.immo





Top 22



Top 22



Top 22



Top 22



Top 22

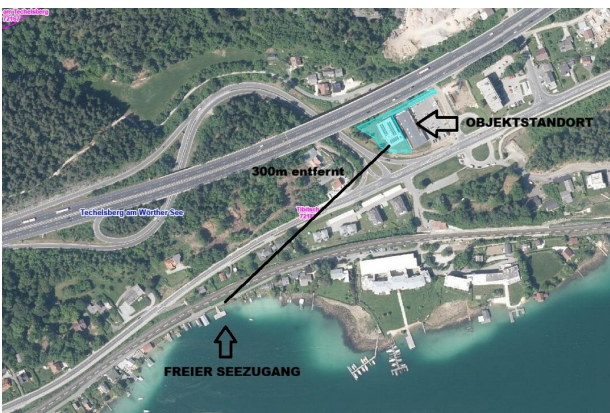


Top 22





Grundstück



Grundriss

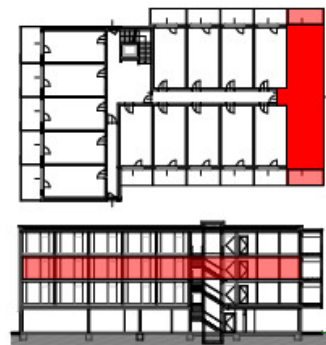
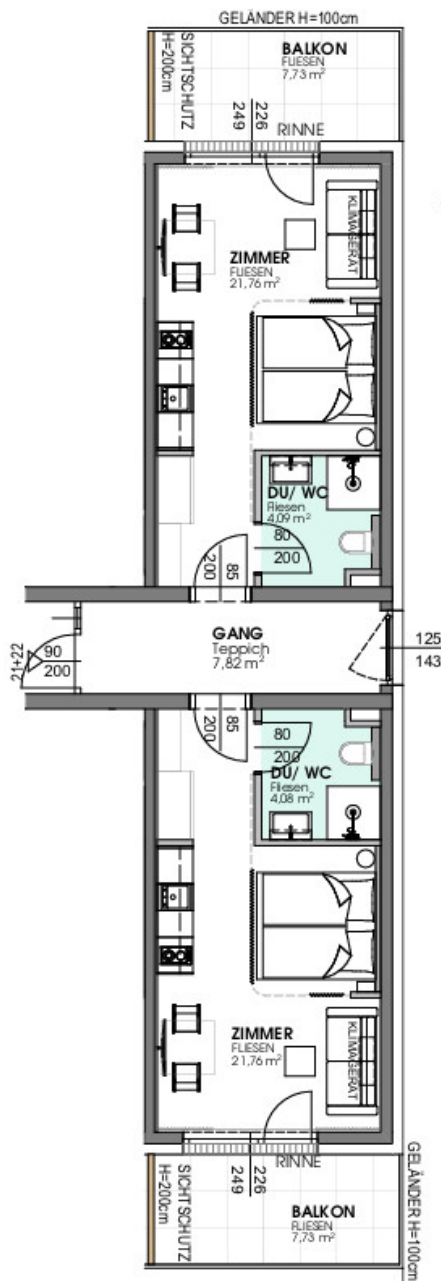
Grundriss Top 21 + 22

2.OBERGESCHOSS

TOP 21+22

Wohnen ca.	59,51 m ²
Balkon ca.	15,46 m ²

GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



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