

Quantschnig.immo

FERIENHAUS MIT WEITLÄUFIGEM GRUNDSTÜCK, SCHWIMMTEICH UND NATÜRLICHEM WASSERLAUF

Objekt: PQ-126 | Pograd 41 | 9072 Ludmannsdorf |
359.000,00 €



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-126
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Elektro, Holz
Heizungsart	Ofenheizung, Elektro-Heizung
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche und Wanne
Gartennutzung	Ja
Kamin	Ja
Wohnfläche	75 m ²
Grundstücks- größe	2.984 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1

Anzahl	1
Badezimmer	
Anzahl Balkone	1
PLZ	9072
Ort	Ludmannsdorf
Kaufpreis	359.000,00 €
Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Ferienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungs- art	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1980
Zustand	Renovierungs- bedürftig

Beschreibung

Inmitten unberührter Natur, fernab von Hektik und Lärm, befindet sich dieses sanierungsbedürftige Ferienhaus in absoluter Ruhelage – ein besonderer Rückzugsort für Naturliebhaber, Individualisten und alle, die sich ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten.

Das gesamte Grundstück ist als Bauland gewidmet und bietet dadurch vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und zukünftige Nutzung. Das weitläufige Grundstück eröffnet reichlich Platz für Garten, Selbstversorgung, Freizeitgestaltung oder die Verwirklichung eigener Wohnideen.

Umgeben von Wiesen, Bäumen und wohlthuender Stille genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre. Ein idyllischer Bach, der sanft über das Grundstück verläuft, unterstreicht den natürlichen Charakter dieser besonderen Liegenschaft und schafft eine einzigartige, beruhigende Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist der eigene Schwimmteich mit frischem, durchfließendem Wasser. Dieses natürliche Kleinod sorgt an warmen Tagen für angenehme Erfrischung und macht das Anwesen zu einem ganz besonderen Ort zum Entspannen, Durchatmen und Genießen.

Das bestehende Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, um mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen einen ganz persönlichen Wohn- oder Rückzugsort zu schaffen. Die großzügige Baulandwidmung eröffnet dabei zusätzliche Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks.

Quantschnig.immo

Ein vorhandener Kachelofen sorgt für behagliche Wärme und verleiht dem bestehenden Gebäude einen besonderen, gemütlichen Charme.

Eine außergewöhnliche Liegenschaft mit viel Potenzial, großzügigem Baulandgrundstück und einzigartiger Naturlage – ideal für alle, die Ruhe, Privatsphäre und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese besondere Immobilie kennenzulernen. Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Mail: office@quantschnig.immo

Tel.: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Ludmannsdorf/Bilčovs, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Rosentals. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet einen herrlichen Ausblick auf die Karawanken und lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturgenuss ein. Trotz der ländlichen Lage ist Ludmannsdorf gut angebunden – die Landeshauptstadt Klagenfurt ist ca. 20km entfernt, bis Velden am Wörthersee sind es ca. 15 Autominuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung finden sich in den umliegenden Ortschaften.

Objektfotos



 Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo

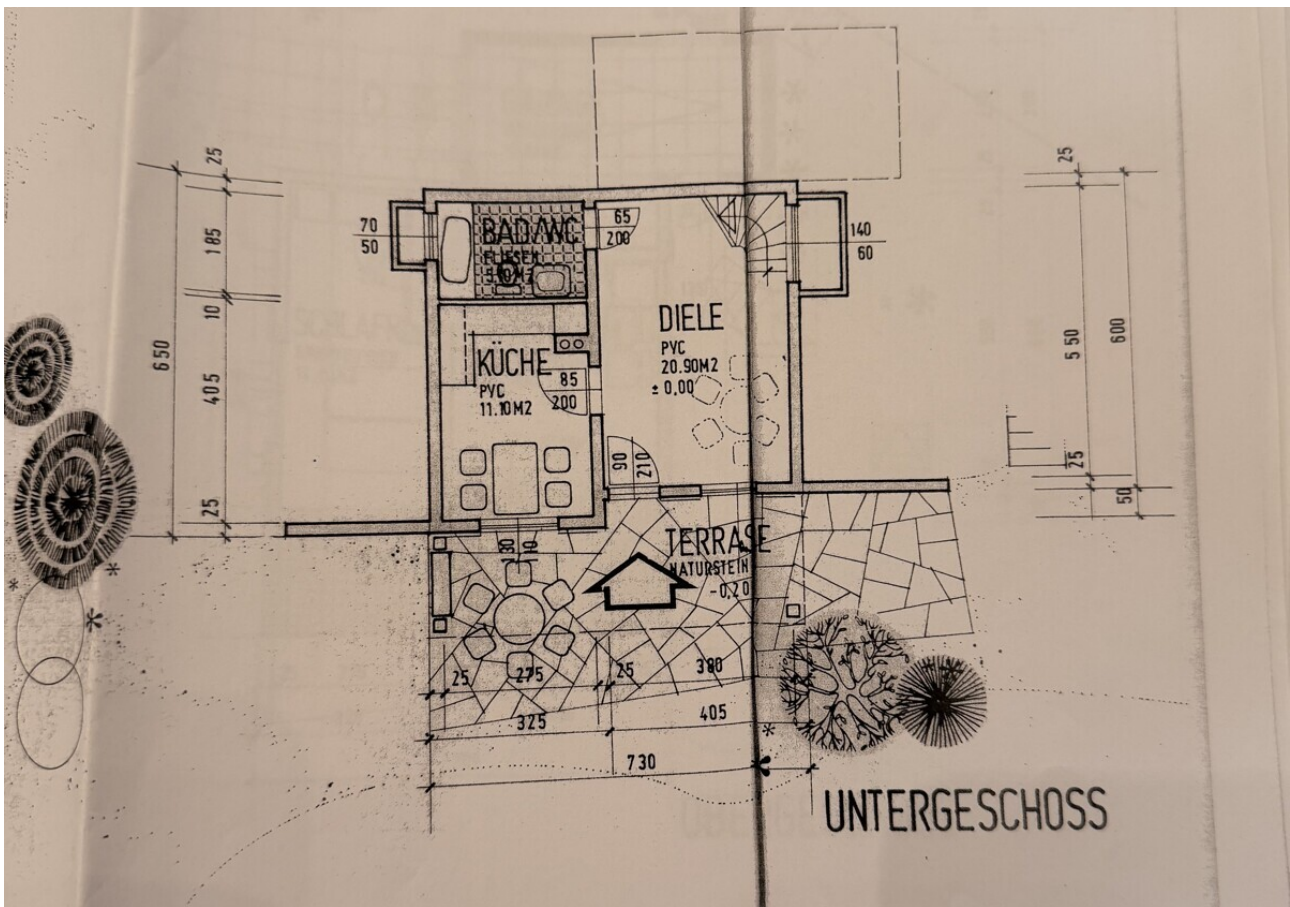


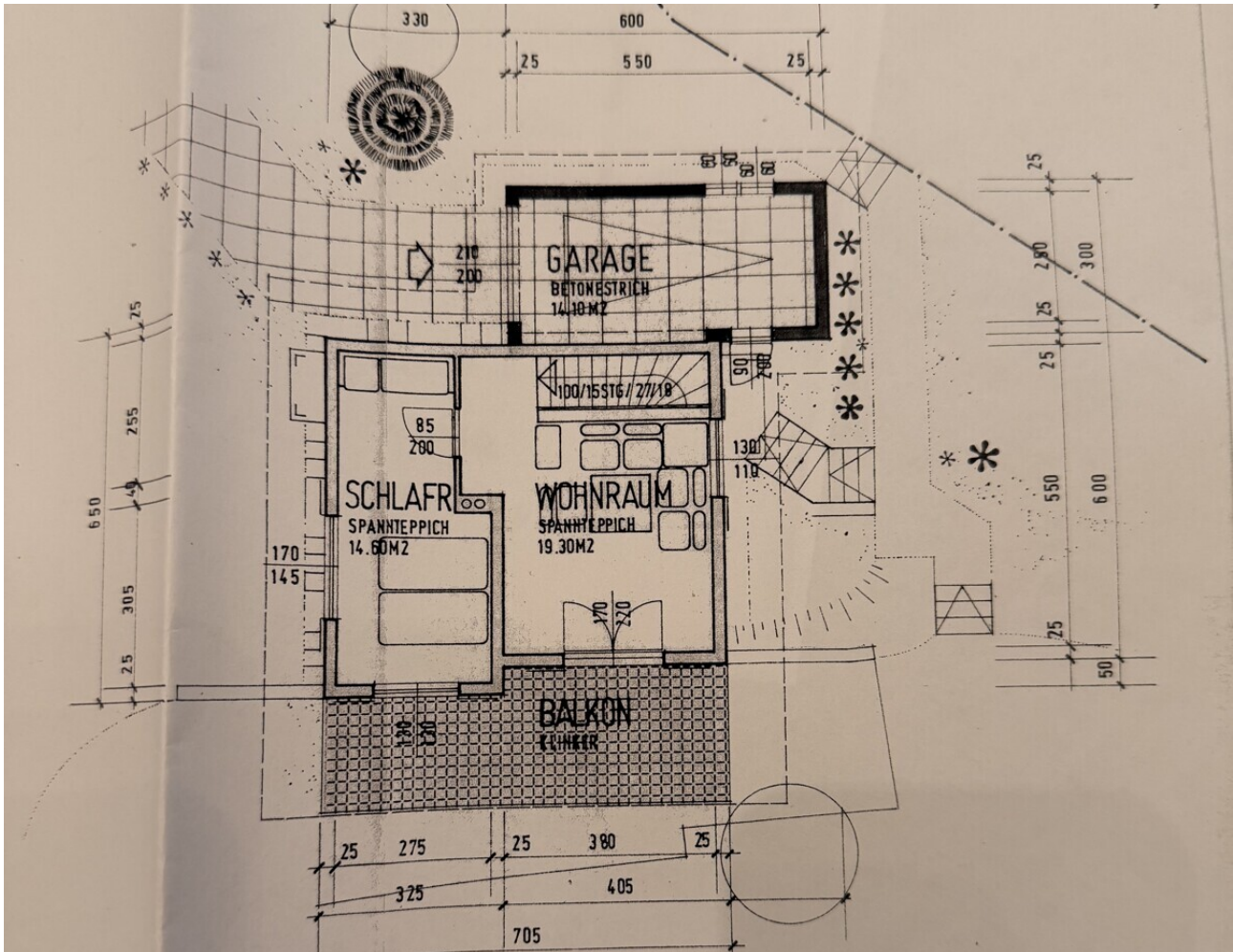
 Quantschnig.immo



Grundriss

EG



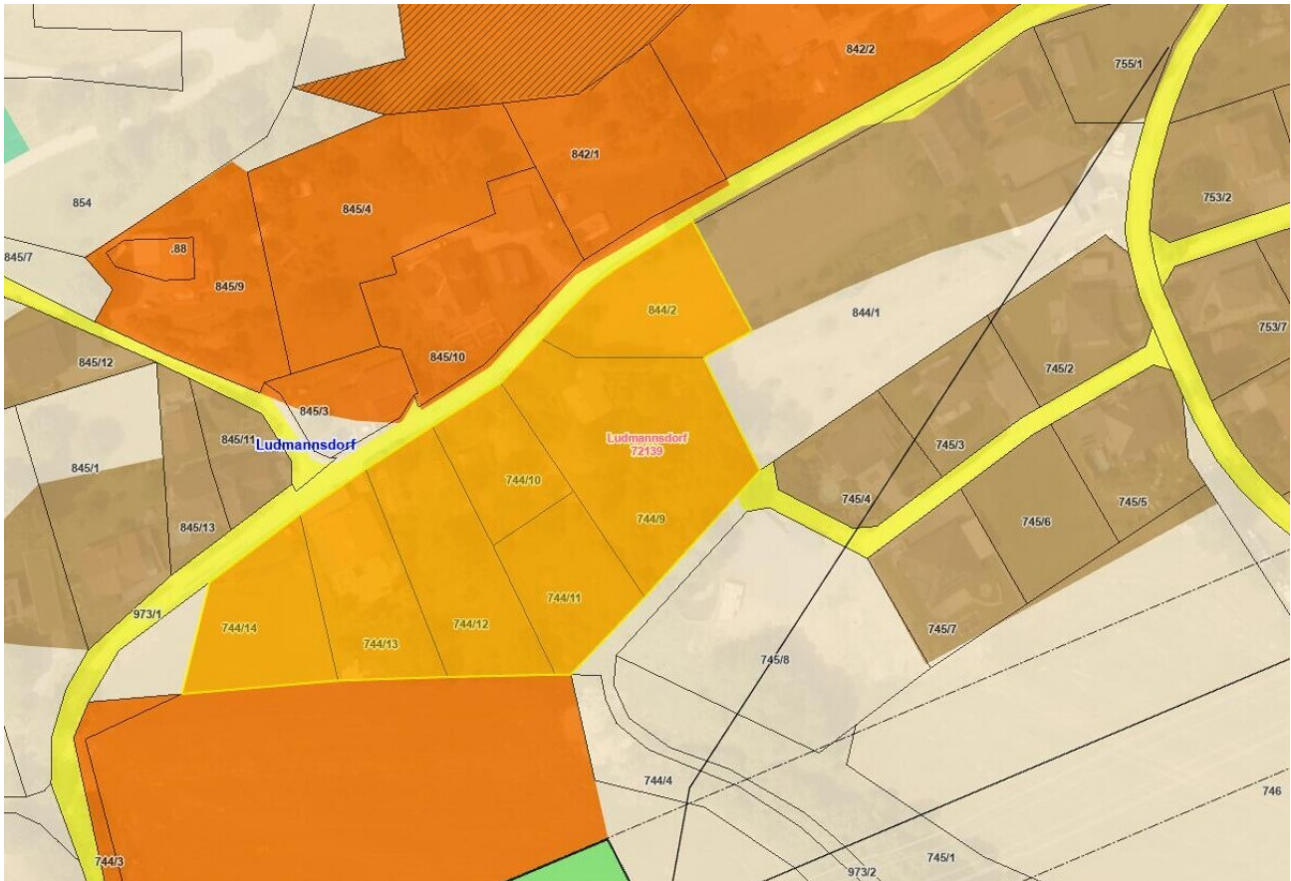


Lageplan

Grundstück



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

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 Grundbuchsgesuche (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