

Quantschnig.immo

WOHLFÜHLEN IN VIKTRING – NEUWERTIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

Objekt: PQ-132 | Milka Hartman Straße 3A |
9073 Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring | 369.000,00 €



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-132	PLZ	9073
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz	Ort	Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring
Boden	Fliesen, Parkett	Kaufpreis	369.000,00 €
Befeuerung	Luft-/ Wasserpumpe	Betriebskosten	230,00 €
Heizungsart	Zentralheizung, Wärmepumpe	Mtl. Kosten (exkl. USt)	230,00 €
Küche	Einbauküche	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Bad	Fenster, Dusche und Wanne	Objektart	Wohnung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl	Objekttyp	Penthouse
Kabel Sat TV	Ja	Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	77 m ²	Vermarktungsart	Kauf
Anzahl Zimmer	3	Verfügbar ab	sofort
Anzahl Schlafzimmer	2	Baujahr	2021
Balkon/ Terrasse Fläche	31 m ²	Zustand	Neuwertig
Anzahl Terrassen	1	HWB	47 kWh/(m ² a)
		Klasse HWB	B
		fGEE	0,72
		Klasse fGEE	B

Beschreibung

Diese attraktive, neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage von Klagenfurt am Wörthersee-Viktring vereint hochwertige Bauqualität, moderne Ausstattung und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die Ausführung in hochwertiger Holzriegelbauweise sorgt für ein gesundes Raumklima und ein behagliches Wohnambiente.

Die großzügige Raumhöhe verleiht den Wohnräumen zusätzliche Weite und Helligkeit und schafft eine einladende Atmosphäre zum Wohlfühlen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für modernes Wohnen und geselliges Beisammensein.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann und sich somit ideal an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Wasser- und Stromanschluss, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit der energieeffizienten Bauweise ermöglicht niedrige Betriebs- und Energiekosten.

Das Wohnhaus umfasst lediglich zwei Wohneinheiten und bietet dadurch ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein Carport mit praktischem Abstellraum sowie einen zusätzlichen Frestellplatz.

Eine ideale Immobilie für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die hoch-

Quantschnig.immo

wertiges Wohnen in ruhiger Lage mit geringen laufenden Kosten verbinden möchten.

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

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

Lage

Die Nähe zum Stadtzentrum von Klagenfurt ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung, während die umliegenden Grünflächen und Erholungsgebiete für hohe Lebensqualität sorgen. Auch der beliebte Wörthersee ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der naturnahen Lage mit zahlreichen Spazier-, Rad- und Wanderwegen direkt vor der Haustür.

Viktring vereint somit die Vorzüge ruhigen Wohnens im Grünen mit einer optimalen Infrastruktur und zählt nicht ohne Grund zu den begehrtesten Wohnlagen Kärntens.

Objektfotos



Quantschnig.immo





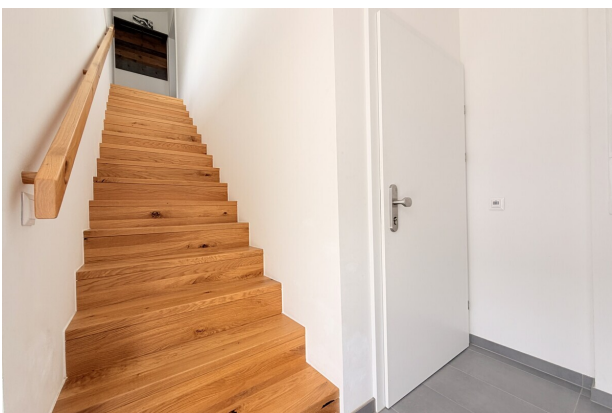
Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



 Quantschnig.immo



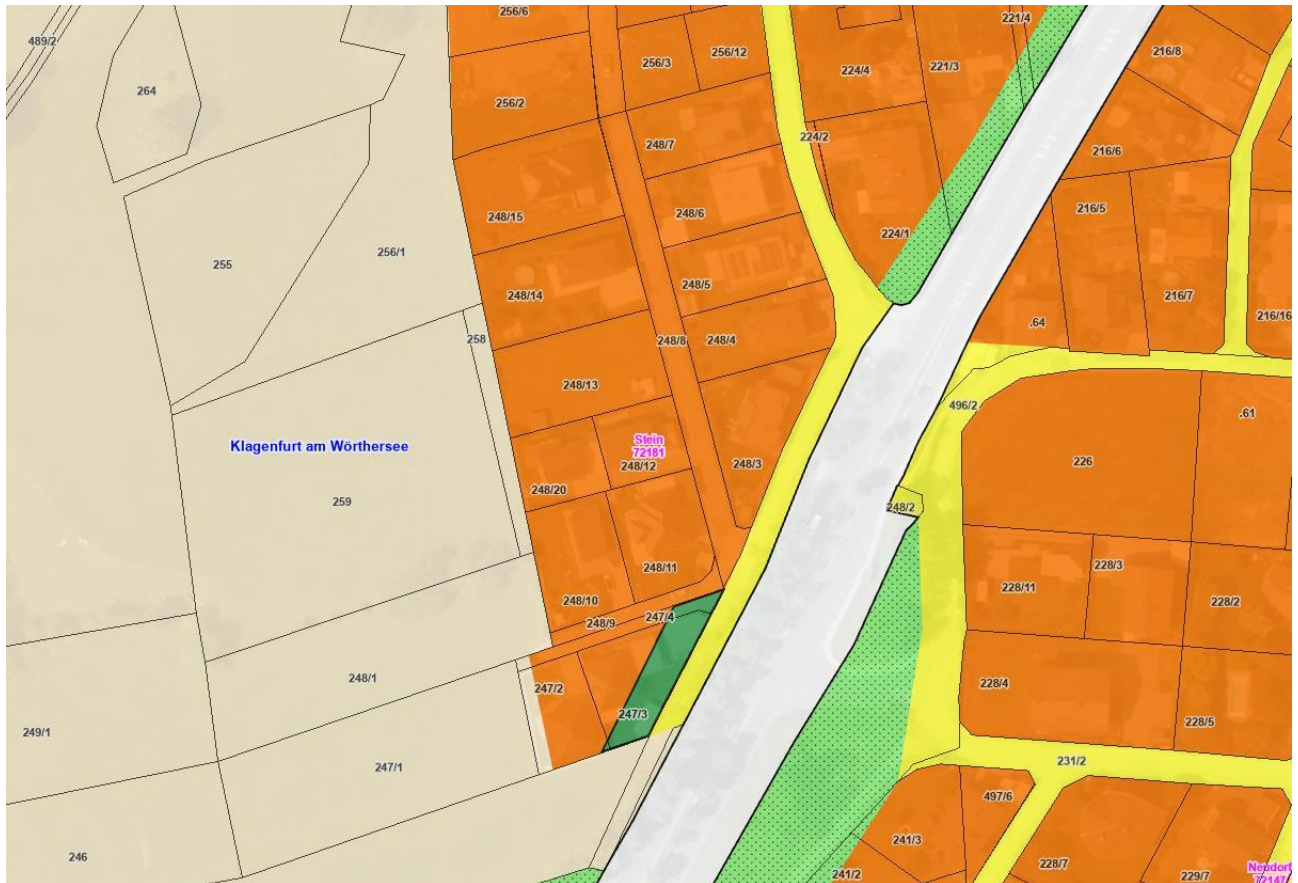
Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Lageplan







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