



Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.wmi.at office@wmi.at

Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000

Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

Ferlach: Familienwohnhaus in super zentraler Lage mit eigener Geschäftsfläche, Doppelgarage & schönem Garten

*Status des Objekts: **Neu im Angebot!***

Objektadresse	9170 Ferlach
Beschreibung	Die in der besten Lagen von Ferlach situierte Immobilie wird derzeit als Wohn- und Geschäftshaus genutzt.
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none">• 1205 m²
Widmung	<ul style="list-style-type: none">• vorwiegend gemischtes Baugebiet; sowie Grünland (welches u.a. als rote Gefahrenzone ausgewiesen ist)• GFZ: 0,6 bis max. 1,0 gem. textlichem Bebauungsplan der Stadtgemeinde Ferlach
Baujahr	rd. 1960 -1964 in massiver Bauweise, unterkellert rd. 1993-1994 Zubau / Erweiterung
Größe	246 m ² <ul style="list-style-type: none">• rd. 96 m² Nfl. EG• rd. 150 m² Wfl. OG
Raumangebot	Erdgeschoss: <ul style="list-style-type: none">• Friseur-Salon / Geschäftsfläche• Aufenthaltsraum mit Küche• Vorraum / Ankleide• WC Obergeschoss: <ul style="list-style-type: none">• Vorraum / Diele• großer Wohnraum mit Balkon• Küche• Bad• WC• Schlafrum 1 / dzt. Ankleide• Schlafrum 2 mit eigenem Bad• Schlafrum 3 Etagenpläne werden auf Anfrage zugesandt
Böden	<ul style="list-style-type: none">• Fliesen• Parkett• Holzdielen• PVC
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">• vorwiegend Holzfenster und• 2 Scheiben-Kunststoff-Isolierglasfenster
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• Renovierungs- & Sanierungsmaßnahmen erforderlich
Kfz	<ul style="list-style-type: none">• Doppelgarage• ausreichend Frestellplätze
Aufschlüsselung	<ul style="list-style-type: none">• Kanal, Wasser, Strom, Telefon
Heizung	<ul style="list-style-type: none">• Öl-Zentralheizung mit Stahltank
Betriebskosten	<ul style="list-style-type: none">• ortsüblich• detaillierte Kostenaufstellung bei näherem Interesse

Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"> • HWB: 178 kWh/m²/a • fGee: 2,39
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • 350 m zur Adler-Apotheke • 400 m zum Hauptplatz & Rathaus der Stadtgemeinde Ferlach • 800 m zum Eurospar • 850 m zum Billa, DM, Hofer, Karawanken-Apotheke • 3,6 km zum Badeteich Strau und Badesee Reinig • 12 km ins Bodental • 15 km in das Zentrum der Klagenfurter Innenstadt • 17 km zum Wörthersee • 67 km nach Laibach / Ljubljana
Übergabe	nach Absprache
Kaufnebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> • 3,6 % Vermittlungsprovision (inkl. 20% USt.) • 3,5 % Grunderwerbsteuer • 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr • Kaufvertragserrichtungskosten je nach Notariatstarif oder Rechtsanwalstarif. • Geringe Barauslagen für Behördeneingaben
Kaufpreis	€ 398.000,-





















Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.wmi.at office@wmi.at

Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000

Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

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.

1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung. 3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %
3. 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).
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Mögliche Übernahme durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - (a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweilsbei einem Wert

bis € 36.336	je 4 %
von € 36.336 bis € 48.448	€ 1.453
über € 48.448	je 3 %

jeweils zuzüglich 20 % USt
 - (b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.