



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

VILLACH – INNENSTADT: ORDINATIONS-/BÜROFLÄCHE + KLEINWOHNUNG + 2x TIEFGARAGE

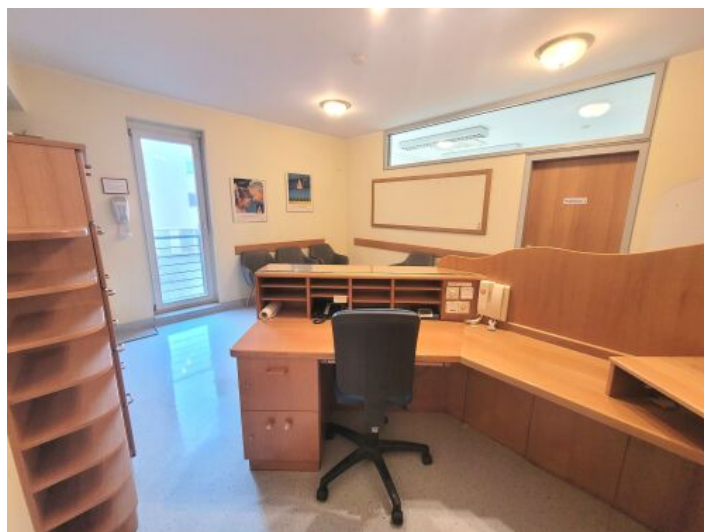
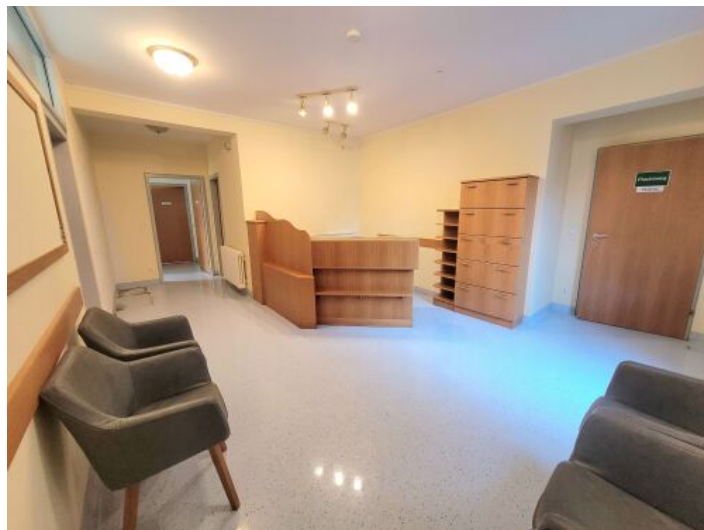
Status des Objekts: Neu im Angebot!

Objektadresse	VILLACH, Hans-Gasser-Platz 9500 Villach Immobilien aus Österreich
Beschreibung	KOMPLETTPAKET: Zum Verkauf stehen großzügige und gut geplante Ordinations- bzw. Büroräumlichkeiten in perfekter Innenstadtlage von Villach mit barrierefreiem Zugang. Die ehemalige Zahnarztpraxis befindet sich im 1. OG (mit Lift!) in einem bekannten Arzt-, bzw. Büro- und Wohngebäude mitten in der Villacher Innenstadt. Gleichzeitig mit den Ordinations- bzw. Büroräumlichkeiten kann die angrenzende Garconniere miterworben werden. Auf rund 45m ² Nutzfläche bietet diese entzückende Kleinwohnung (derzeit als Büro gewidmet) den idealen Rückzugsort vom stressigen Arbeitsalltag. Komplettiert wird dieses Angebot mit zwei zugehörigen Kellerabteilen, einem Technikraum und zwei, nebeneinanderliegenden Tiefgaragenplätzen. Detaillierte Informationen geben wir Ihnen selbstverständlich gerne bei Anfrage.
Eignung	Nutzung als Ordination oder Büro-/Kanzleistandort
Größe	Ordination: rd. 86,72 m ² Garconniere: rd. 44,99m ²
Raumangebot	Ordination: <ul style="list-style-type: none">• Windfang• Garderobe/Rezeption• WC Kunden• Behandlungsraum 1• Behandlungsraum 2• Röntgenraum• Sterilisationsraum• Garderobe privat• Büro/Aufenthalt mit Küchenanschluss• Badezimmer mit Dusche/WC Privat Garconniere: <ul style="list-style-type: none">• Vorraum• Badezimmer mit Dusche und WC• Wohnen-Essen-Schlafen mit Kochnische (derzeit Büro)
Böden	<ul style="list-style-type: none">• PVC Bodenbeläge• Parkett• Fliesen
Baujahr	2000
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• Beide Behandlungsräume klimatisiert.• Jalousien• Lift• 2 x Kellerabteile• 1 x Technikraum im Keller
Heizung	Zentralheizung - Gas
Energiewerte	Heizwärmebedarf: 94 kWh/m ² a, fGEE 1,49
Kfz	2 x Tiefgaragenplätze

Betriebskosten	Heizkosten und Reparaturfonds Ordination monatlich € 519,01 im Detail: <ul style="list-style-type: none"> • € 265,95 BK-Akkonto • € 91,50 HK-Akkonto • € 90,07 Reparaturfonds • € 71,49 20% Ust. BK, HK, Reparaturfonds Garconniere monatlich € 225,00 im Detail: <ul style="list-style-type: none"> • € 115,79 BK-Akonto • € 47,48 HK-Akkonto • € 40,65 Reparaturfonds • € 11,58 10% Ust. • € 9,50 20% Ust.
Übergabe	wäre sofort nach Kaufpreiserlag möglich
Kaufnebenkosten	3,6 % Vermittlungsprovision (inkl. MWSt.) 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragsgebühr Kaufvertragserrichtungskosten je nach Notariatstarif oder Rechtsanwaltstarif. Geringe Barauslagen für Behördeneingaben
Kaufpreis	€ 398.000,-



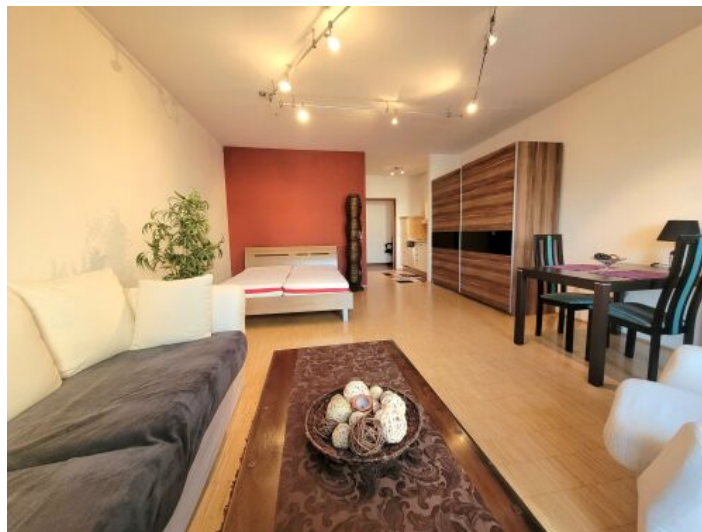
















Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

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 jeweils
bei 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.