



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

Hochwertige Doppelhaushälfte mit herrlichen Außenflächen & massivem Doppelcarport

Status des Objekts: **RESERVIERT**

Objektadresse	Projekt Amare Vita Pipitzweg 13a 9073 Klagenfurt-Viktring <i>Kärnten - Immobilien aus Österreich</i>
Größe	<ul style="list-style-type: none"><li>• 131 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</li><li>• 40 m<sup>2</sup> Terrassenflächen</li><li>• 347 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße / Parzelle</li><li>• 125 m<sup>2</sup> begrünte Fläche</li></ul>
Rechtsform	Alleineigentum
Bauweise / Baujahr	<ul style="list-style-type: none"><li>• BJR 2022/23</li><li>• Ziegelmassivbauweise</li><li>• Vollwärmeschutz</li></ul>
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diese qualitative Doppelhaushälfte befindet sich in sonniger &amp; ruhiger Siedlungslage von Viktring.</li><li>• Frisch vom Bauträger in massiver und hochwertiger Bauweise errichtet.</li><li>• Neben dem offenem Wohn-Essbereich mit einer XL TV Wand, finden sich im Obergeschoss 3 Schlafräume, 1 großzügiges Bad und eine herrliche Westterrasse.</li><li>• Jede Räumlichkeit verfügt über ein Fenster (auch Hauswirtschaftsraum)!</li><li>• Ein massives Doppelcarport steht zum Parken der KFZ zur Verfügung.</li></ul>
Raumangebot	- EG: <ul style="list-style-type: none"><li>• Vorraum mit Garderobe</li><li>• Gäste-WC</li><li>• Technik I AR</li><li>• 48 m<sup>2</sup> Wohnen-Essen-Kochen</li></ul> - OG: <ul style="list-style-type: none"><li>• Diele</li><li>• Schlafraum 1 Nord-West mit Terrassenzugang</li><li>• Schlafraum 2 West mit Terrassenzugang</li><li>• Schlafraum 3 Ost-Nord</li><li>• Bad</li></ul>
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Internorm 3 Scheiben-Isolierglasfenster</li><li>• elektrische Raffstores (Z-Lamellen)</li><li>• Kühlfunktion (über die Fußbodenheizung) für warme Sommertage</li><li>• Kaminanschluss im Wohnraum</li><li>• Carport</li><li>• OPTIONAL: Photovoltaik</li></ul>
Böden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eichenholz-Dielen natur, geölt</li><li>• Fliesen in den Sanitärbereichen Format: 60x60 cm</li></ul>
Heizung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Viessmann Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung</li><li>• —&gt; Kühlfunktion im Sommer</li><li>• WW über Boiler</li></ul>
Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"><li>• HWB 44 kWh/m<sup>2</sup>a (Heizwärmebedarf REF,SK))</li><li>• fGEE 0,73 (Gesamtenergieeffizienz-Faktor, SK)</li></ul>
Kfz	<ul style="list-style-type: none"><li>• Doppelcarport</li></ul>

Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauernladen in der Nachbarschaft</li> <li>• Bushaltestelle 850 m (STW Busverbindung, Linie 80 &amp; 98 )</li> <li>• Billa, DM, NKD, TEDI, 950 m</li> <li>• Eurospar, PENNY, Wienerroither, Post, Bipa, BKS, OMV (1,2km)</li> <li>• Bundesrealgymnasium Viktring 1,3 km</li> <li>• Sportplatz Viktring 900 m</li> <li>• 4,7 km zum Strandbad Maiernigg (Wörthersee)</li> <li>• 5 km zum Autobahnanschluss Minimundus</li> <li>• 5 km in die Klagenfurter Innenstadt</li> <li>• 8 km nach Ferlach</li> <li>• 9 km zum Flughafen Klagenfurt</li> <li>• 25 km zur ISC - 20 Autominuten (International School Carinthia)</li> </ul>
Übergabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nach Kaufpreiserlag beim Treuhänder</li> </ul>
Kaufnebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,6 % Vermittlungsprovision (inkl. 20% Umsatzsteuer)</li> <li>• 3,5 % Grunderwerbsteuer</li> <li>• 1,1 % Grundbucheintragsgebühr</li> <li>• Kaufvertragserrichtungskosten je nach Notariatstarif oder Rechtsanwaltstarif</li> <li>• Barauslagen für Behördeneingaben</li> </ul>
Kaufpreis	€ 595.000,-

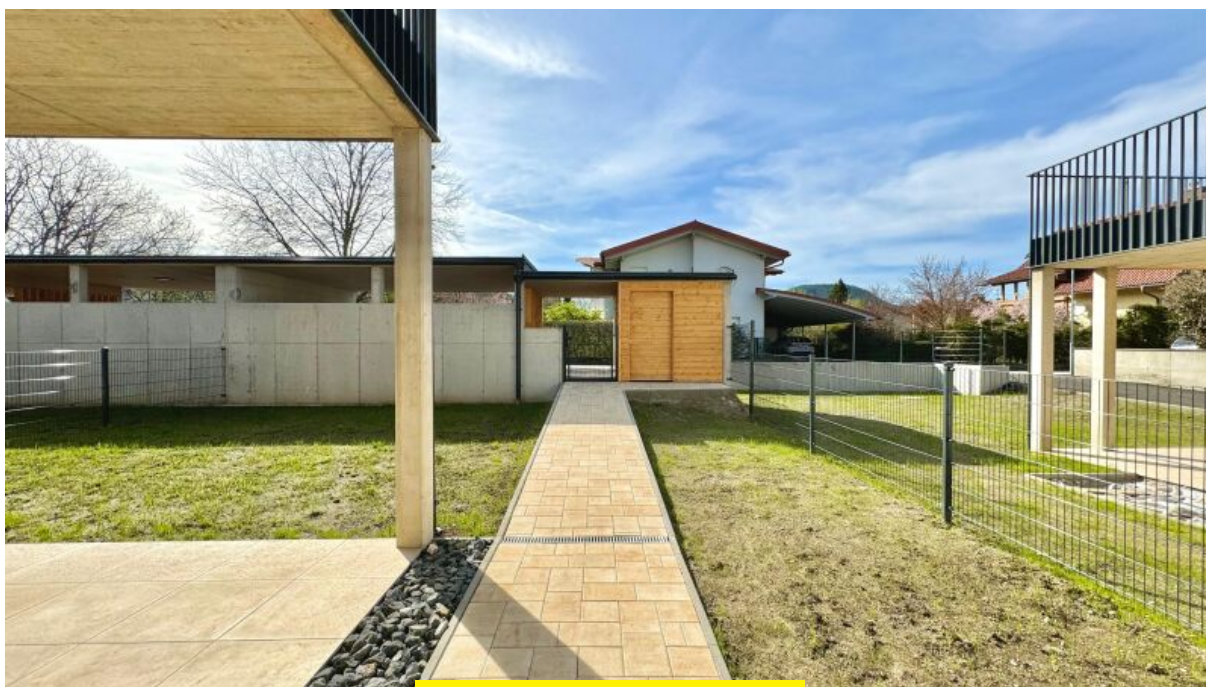


PHOTO-2024-04-09-15-00-26.jpg



Carport C 3.JPG



PHOTO-2024-04-09-15-00-28.jpg



PHOTO-2024-04-09-15-00-27.jpg



PHOTO-2024-04-09-15-00-27 2.jpg



Stiege C.JPG

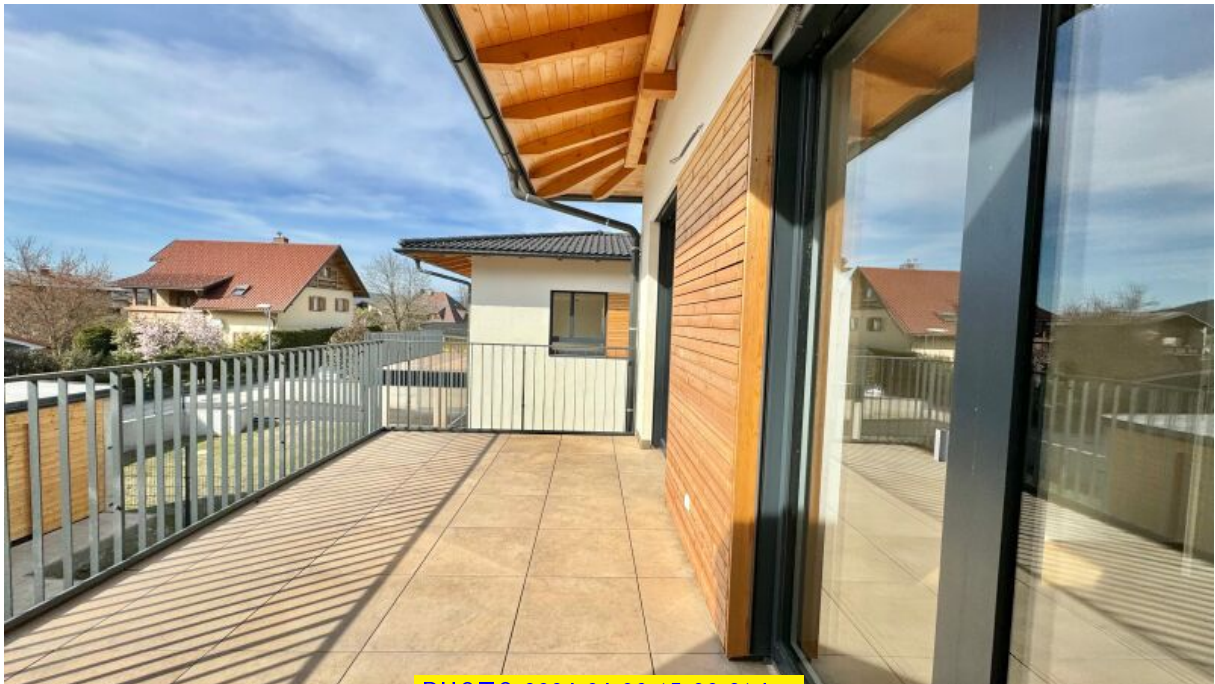


PHOTO-2024-04-09-15-00-31.jpg



PHOTO-2024-04-09-15-00-30.jpg

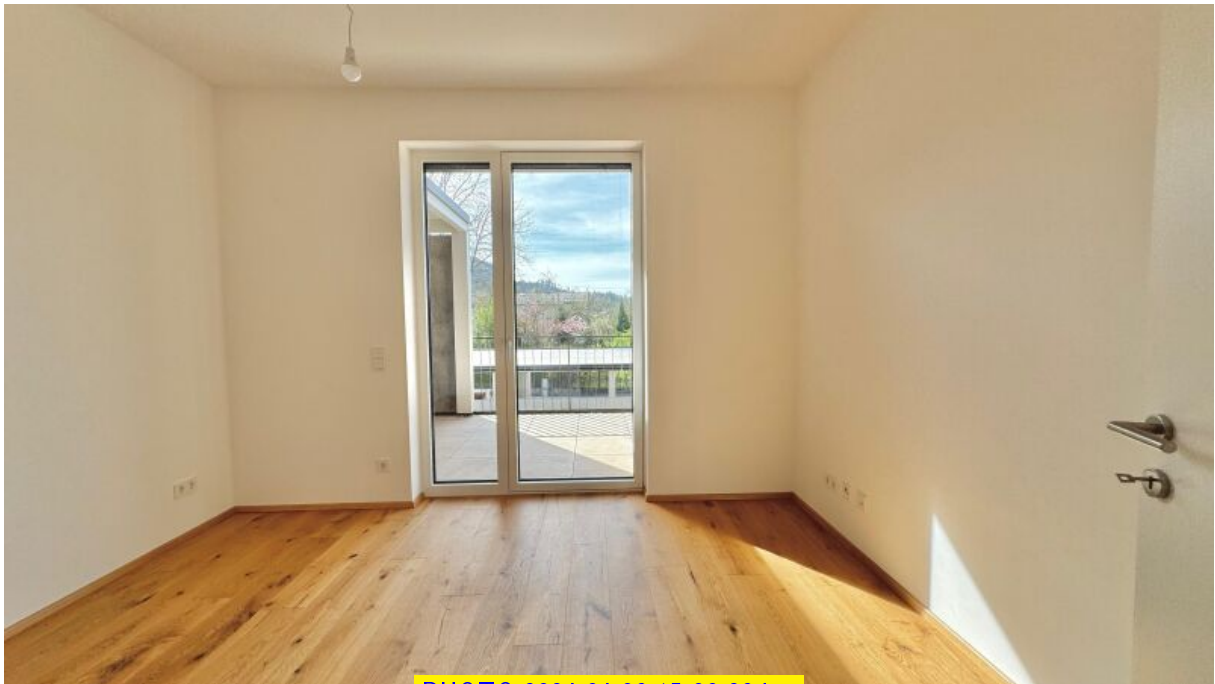
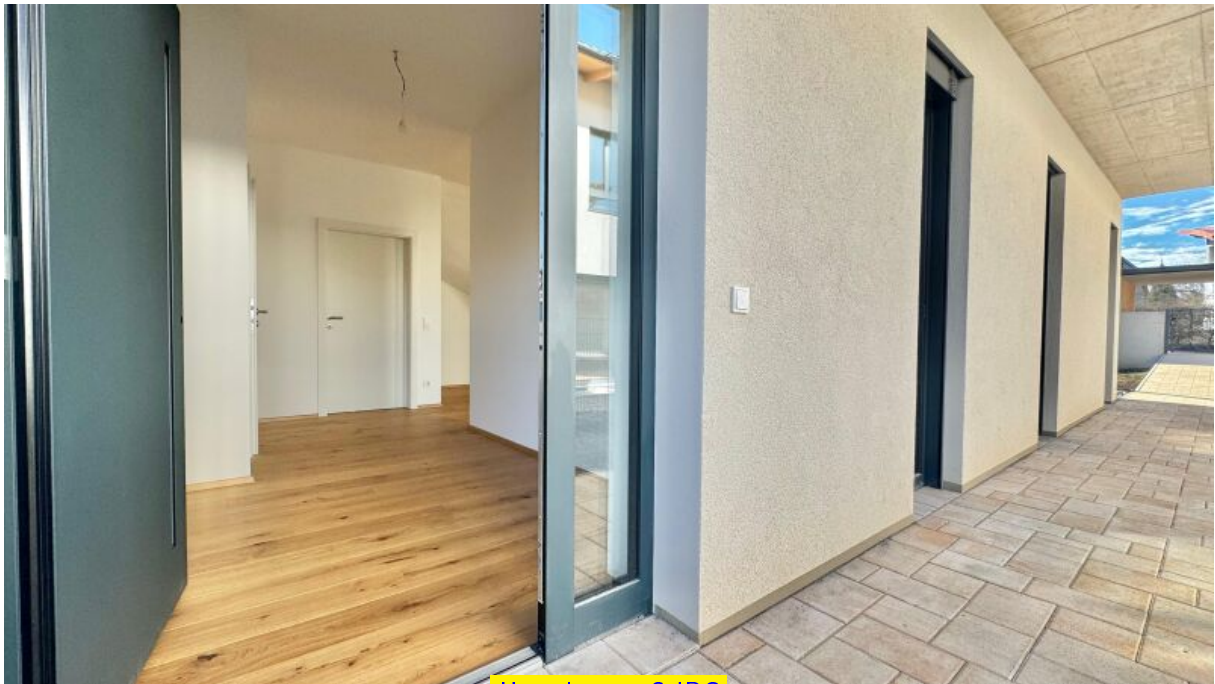


PHOTO-2024-04-09-15-00-29.jpg



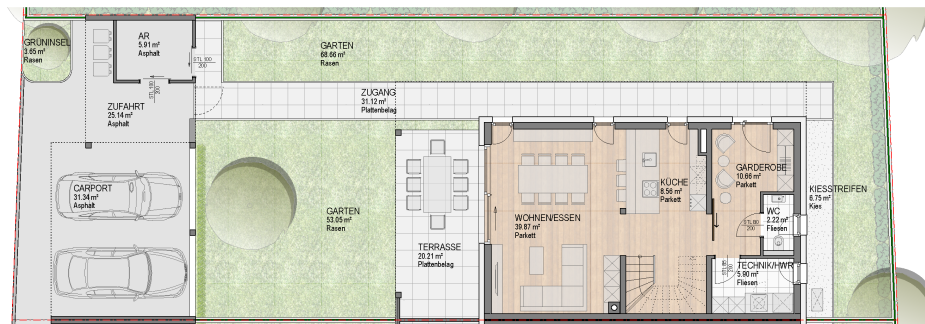
PHOTO-2024-04-09-15-00-28 2.jpg



Hauseingang C.JPG



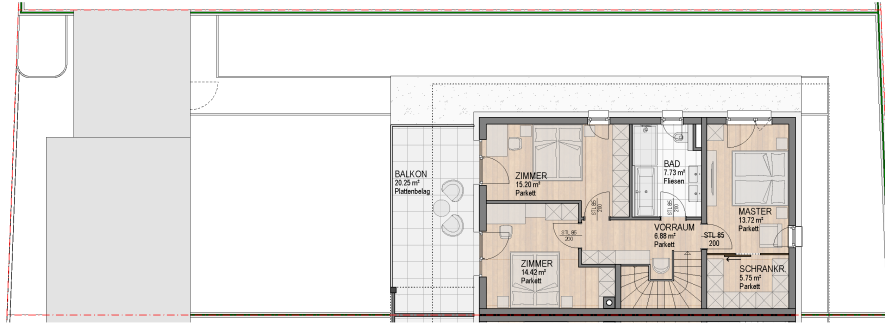
Carport C 1.JPG



HAUS C ERDGESCHOSS

Haus C Erdgeschoss.png





HAUS C OBERGESCHOSS

Haus C Obergeschoss.png



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.