



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

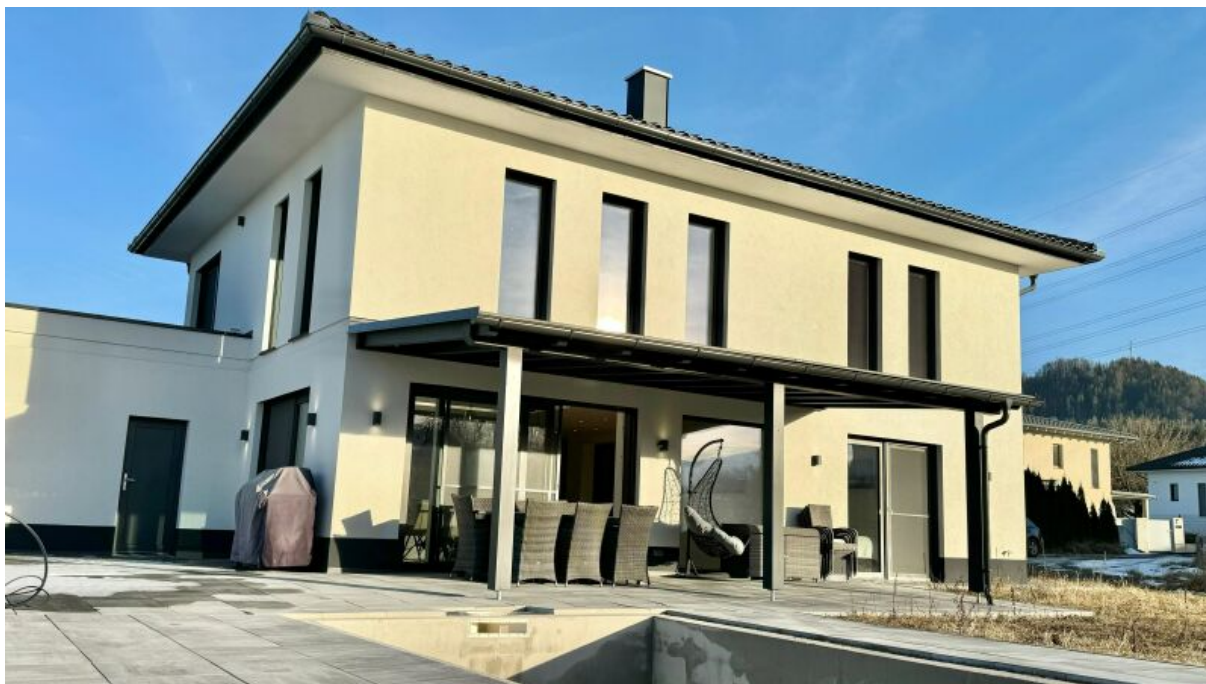
Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

Klagenfurt - Viktring: neuwertiges, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit schönem Ausblick

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

Objektadresse	Annaweg 18 9073 Klagenfurt - Viktring
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none">• 918 m²
Widmung	<ul style="list-style-type: none">• rd. 418 m² Bauland-Wohngebiet• rd. 500 m² Grünland - Immisionsschutz
Baujahr	rd. 2021/22 in massiver Bauweise mit Vollwärmeschutz
Größe	<ul style="list-style-type: none">• rd. 180 m² Wohnnutzfläche
Raumangebot	Erdgeschoss: <ul style="list-style-type: none">• Entré• offener Wohn-Essbereich mit hochwertiger Einbauküche• Schlafräum mit Ankleide• Bad mit Dusche, Waschtisch samt Verbau, WC• Hauswirtschaftsraum / Technik Obergeschoss: <ul style="list-style-type: none">• Galerie• Kinderzimmer / Büro• Schlafräum mit Ankleide• großzügiges Bad mit Doppelwaschtisch samt Verbau, freistehender Badewanne, Dusche & WC
Böden	<ul style="list-style-type: none">• Fliesen• Echtholz Eichen-Dielen
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">• Einbauküche mit Siemens Geräten• BUS-System• Sicherheitseingangstüre mit Fingerprint• 3-Scheiben-Isolierglasfenster• elektrische Raffstores mit Z-Lamellen• Insektenschutzgitter• Vorbereitung für Wohnraumlüftung• Tischler-Einbauten• inkl. Möblierung und Leuchten
Sonstiges	Diverse Investitionen / Arbeiten sind noch erforderlich und vom Käufer auf eigene Kosten durchzuführen: <ul style="list-style-type: none">• Fertigstellung Pool (Folie oder Fliesen, Pooltechnik)• Grundstücks-Einfriedung• Stiege Absturzsicherung (z.B. Glas-Geländer)• Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster im OG• Carport Brandschutzpaneele• bei Bedarf Fertigstellung der Wohnraumlüftung -> mehr dazu, im Zuge eines persönlichen Termins
Kfz	<ul style="list-style-type: none">• Doppelcarport
Aufschließung	<ul style="list-style-type: none">• Kanal, Wasser, Strom
Heizung	<ul style="list-style-type: none">• Fußbodenheizung via Luftwärmepumpe• Kaminanschlussmöglichkeit im Wohnraum

Betriebskosten	<ul style="list-style-type: none"> • ortsüblich • detaillierte Kostenaufstellung bei näherem Interesse
Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"> • HWB: 49,1 kWh/m²/a • fGee: 0,75
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • 1,5 km zur nächstgelegenen Apotheke • 1,8 km ins Zentrum von Viktring mit allen Einkaufsmöglichkeiten • 2,8 km zum Interspar Rosentaler Straße • 3,8 km zum Wörthersee Stadion • 4 km zum Unfallkrankenhaus • 4 km in die Innenstadt von Klagenfurt • 5 km zum Autobahnzubringer A2 • 5 km zum Strandbad Maiernigg am Wörthersee • 7 km zum Strandbad Klagenfurt • 9 km zum Flughafen • 11 km nach Ferlach • 23 km zur ISC (International School Carinthia) in Velden am Wörthersee
Übergabe	nach vollständigem Kaufpreiserlag beim Treuhänder
Kaufnebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> • 3,6 % Vermittlungsprovision (inkl. 20% USt.) • 3,5 % Grunderwerbsteuer • 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr • Kaufvertragserrichtungskosten je nach Notariatstarif oder Rechtsanwaltsstarif. • Geringe Barauslagen für Behördeneingaben
Kaufpreis	€ 788.000,-



























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.