



Klagenfurt am Wörthersee - Kreuzbergl: renovierungsbedürftige Wohnung  
mit viel Potenzial und tollem Fernblick | \*fantastische Aussichten\*

Status des Objekts: *Neu im Angebot!*

Objektadresse	Kinkstraße 36 9020 Klagenfurt
Beschreibung	Diese geräumige 3-Zi-Wohnung mit viel Potenzial befindet sich am Naherholungsgebiet Kreuzbergl. Vom sonnigen Balkon aus genießen Sie fantastische Ausblicke zu den Karawanken und über die Stadt.
Größe	<ul style="list-style-type: none"><li>• rd. 107,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li><li>• rd. 11,5 m<sup>2</sup> Balkon</li></ul>
Raumangebot	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorraum</li><li>• Abstellraum / Garderobe</li><li>• großer Wohnraum mit Ausgang auf den Balkon (weiteres Zimmer abtrennbar)</li><li>• 2 Zimmer</li><li>• Küche (nicht möbliert) mit Speis</li><li>• Bad mit Wanne</li><li>• WC</li></ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modernisierungs- &amp; Anpassungsmaßnahmen notwendig</li></ul>
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Parkett- &amp; Fliesenböden</li><li>• Jalousien</li><li>• Kellerabteil</li><li>• Lift</li><li>• allgemeiner Fahrradabstellraum</li></ul>
Heizung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Öl-Zentralheizung</li></ul>
Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"><li>• HWB: 133 kWh/m<sup>2</sup>a</li><li>• fGee: 2,27</li></ul>
Kfz	<ul style="list-style-type: none"><li>• eigene Mini-Garage</li></ul>
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"><li>• rd. 1964</li></ul>
Betriebskosten	€ 429,77 gesamt, gliedern sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none"><li>• € 194,66 BK (inkl. 10% USt.)</li><li>• € 125,96 Heizkosten (inkl. 20% USt.)</li><li>• € 109,15 Rücklage</li></ul> <p>- zzgl. eigenem Stromverbrauch (WW-Aufbereitung via Boiler)</p>
Reparaturfonds	Rücklagenstand per 31.12.2022 rd. € 30.000,-
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"><li>• 850 m zum nächsten Lebensmittelmarkt</li><li>• rd. 900 m zum Autobahnzubringer</li><li>• rd. 1,8 km in die Innenstadt von Klagenfurt</li><li>• rd. 3,7 km zum Wörthersee</li></ul>
Übergabe	nach Absprache bzw. nach Kaufpreiserlag beim Treuhänder
Kaufnebenkosten	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3,6 % Vermittlungsprovision</li><li>• 3,5 % Grunderwerbsteuer</li><li>• 1,1 % Grundbucheintragsgebühr</li><li>• Kaufvertragserrichtungskosten je nach Notariatstarif oder Rechtsanwaltstarif</li><li>• Geringe Barauslagen für Behördeneingaben</li></ul>
Kaufpreis	€ 330.000,-



















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.