



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

2 Zimmer Gartenwohnung in Waidmannsdorf mit Tiefgarage



NEUHAUSER IMMOBILIEN

Michael RUSCHNIG

☎ +43 (0) 664.397 57 33

✉ ruschnig@neuhauser-immobilien.at



Details zur Liegenschaft

Wohnfl./Nutzfl.	Zimmer
51m²	2

Lage	Ruhige Lage, sehr gute Infrastruktur.
Nähe	UKH, Stadtmitte, Wörthersee, Uni, Pädak, Supermärkte, und vieles mehr.
Wohn-/Nutzfläche ca.	51 m² Wohnfläche + ca. 21 m² eigenen Garten bzw. Terrasse, 2 Kellerabteile je ca. 2,62 m², 1 Abstellraum ca. 5,60 m², 1 Tiefgaragenplatz ca. 13,51 m².
Baujahr	1991
Stockwerk	Erdgeschoss.
Lift	Nein
Beschreibung	Schöne Eigentumswohnung in Waidmannsdorf in der Lodengasse mit bester Infrastruktur, bestehend aus 1 Vorraum mit Garderobenbereich, 1 großes Wohnzimmer mit Küche und Zugang zum Eigengarten bzw. Terrasse, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche und 1 WC extra, sowie 2 Kellerabteile.
Stellplätze	1 Tiefgaragenplatz und freies parken vor der Liegenschaft.
Zimmer	2
Böden	Parkett- und Fliesenböden.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas.
Heizung	Zentralheizung.
Bad	Badewanne, Waschbecken, Waschschiennenanschluss und WC.
Möbliering	Keine
Zustand	Gut!
Beziehbar	Sofort
Betriebskosten	€ 134,28 mtl. inkl. Hausverwaltung, Rücklagen, Heizkosten. Warmwasser: 2022 bis 06.2023: € 38,--
Kaufpreis	€ 189.000,--



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Vermittlungshonorar	3,0% vom Kaufpreis (zzgl. 20% USt.)
Kaufnebenkosten	3,5% Grunderwerbssteuer
	1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
	3,0% Maklerhonorar zzgl. 20% USt.
	1,0% Kaufvertragskosten laut Notartarif (zzgl. 20% USt.)
	0,1% Barauslagen für Beglaubigungen
	1,2% Eintragung des Darlehens ins Grundbuch



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG

2 Zimmer Gartenwohnung in Waidmannsdorf mit Tiefgarage



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bilder der Liegenschaft

2 Zimmer Gartenwohnung in Waidmannsdorf mit Tiefgarage

2 Zimmer Gartenwohnung in Waidmannsdorf mit Tiefgarage



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Pläne der Liegenschaft

2 Zi-Gartenwohnung in Weidmannsdorf mit TG



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Pläne der Liegenschaft

2 Zimmer Gartenwohnung in Waidmannsdorf mit Tiefgarage



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Energiewerte der Immobilie

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B				
C	84,00 C			
D				
E				
F				
G				
	kWh/m²a	kWh/m²a	kg/m²a	

Legende:

- HWB_{SK}:** Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
- PEB_{SK}:** Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.
- CO₂ SK:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.
- f_{GEE}:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf.
- SK:** Standortklima



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Lageplan der Immobilie



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) und weitere Informationen

§ 1) Vermittlungsprovision

Der Anspruch auf Vermittlungsprovision für NEUHAUSER IMMOBILIEN entsteht, wenn durch Vermittlung (auch Namhaftmachung) der Firma NEUHAUSER IMMOBILIEN ein Rechtsgeschäft (z.B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch, Zwangsversteigerung oder dgl.) rechtswirksam zustande kommt und unterfertigte Verträge über das Rechtsgeschäft vorliegen. Der Anspruch auf Vermittlungsprovision entsteht auch dann, wenn ein anderes als vereinbartes Rechtsgeschäft z. B. Kauf statt Miete abgeschlossen wird, oder durch die von NEUHAUSER IMMOBILIEN vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Liegenschaft (z.B. Wohnung statt Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird. Wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von NEUHAUSER IMMOBILIEN genannten Interessenten sondern mit eintrittsberechtigten Personen abgeschlossen wird (z.B. Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht, etc.), ist die vereinbarte Vermittlungsprovision gleichfalls zu entrichten.

§ 2) Höhe der Vermittlungsprovision

Die Höhe der vereinbarten Vermittlungsprovision ist schriftlich festzuhalten, auch mündliche Vereinbarungen sind rechtswirksam. Vereinbarungen sind nur im Sinne der Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. Nr. 323/1978 i.d.g.F. über die Ausübungsregeln für Immobilienmakler, rechtswirksam. Die Bemessungsgrundlage stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet-, Pachtpreis dar. NEUHAUSER IMMOBILIEN ist berechtigt, Vermittlungsprovisionen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zzgl. der gesetzlichen MwSt. von 20% zu vereinbaren.

§ 3) Fälligkeit der Vermittlungsprovision

Die Fälligkeit der Vermittlungsprovision wird bei Unterzeichnung des Kaufvertrages bzw. Mietvertrages zahlbar fällig. Vermittlungsprovisionen sind ausschließlich an NEUHAUSER IMMOBILIEN zu entrichten, welche entsprechende Rechnungen oder Zahlscheine zur Verfügung stellt. NEUHAUSER IMMOBILIEN hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin sowie auf eine Ausfertigung der Kauf-/Mieturkunde.

§ 4) Weitergabeverbot von Informationen

Die Weitergabe von Informationen von NEUHAUSER IMMOBILIEN durch den Auftraggeber über mögliche Rechtsgeschäfte an Dritte ist nicht zulässig. Führt eine Weitergabe einer solchen Information/en zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes, so ist die vereinbarte Vermittlungsprovision zur Zahlung fällig. Aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche ausschließlich über unser Immobilienbüro zu vereinbaren. Die Weitergabe dieses Angebotes, einschließlich aller Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von NEUHAUSER IMMOBILIEN an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schießt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Vertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet die in §2 zutreffende Provisionshöchstbeträge zzgl. der MwSt. zu entrichten. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Sie haften persönlich für eine Weitergabe ohne Genehmigung. Nachdruck und/ oder Vervielfältigung/ Kopien auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Firma NEUHAUSER IMMOBILIEN.

§ 5) Vorkenntnis

Ist es einem Interessenten die Kauf/Mietgelegenheit eines durch uns nachgewiesenen Objektes bereits bekannt, so hat er dies NEUHAUSER IMMOBILIEN unverzüglich mitzuteilen und in geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

§ 6) Doppeltätigkeit

NEUHAUSER IMMOBILIEN darf sowohl für den Verkäufer bzw. Vermieter als auch für den Käufer/Mieter entgeltlich uneingeschränkt tätig sein.

§ 7) Objektangaben

Wir sind beauftragt, den Verkauf/die Vermietung der Liegenschaft zu vermitteln. Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Überprüfung der uns vorgelegten Unterlagen, des Zahlenmaterials und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben und des Baujahres, wurde von uns nicht vorgenommen und sind ohne Gewähr. Die technischen Anlagen, wie Heizung, Elektroinstallationen und dergleichen sind vom Immobilienbüro auf ihre Funktionsfähigkeit nicht überprüft worden! Da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter (vom Eigentümer) stützen, können wir keine Haftung für deren Richtigkeit übernehmen. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

§ 8) Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vom Verkäufer/Vermieter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der Immobilie.

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

§ 9) Rücktritt von Verkaufsvormerkung

Die Dauer der Vereinbarung ergibt sich aus der mit dem Auftraggeber geschlossenen Verkaufsvormerkung. Der Auftraggeber hat einen Widerruf der Verkaufsvormerkung bzw. die selbständige Verwertung der Liegenschaft (z.B. Verkauf, Vermietung etc.) NEUHAUSER IMMOBILIEN mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Sofern zu diesem Zeitpunkt noch kein Anbot von NEUHAUSER IMMOBILIEN vorgelegt wurde, ist keine Vermittlungsprovision oder sonstiger Kostenersatz zu leisten. Die Vermittlungsprovision ist nach einem Widerruf nur dann fällig und zu bezahlen, wenn mit einem von NEUHAUSER IMMOBILIEN namhaft gemachten Interessenten ein Vertrag zustande kommt. Gleichfalls hat der Auftraggeber an NEUHAUSER IMMOBILIEN die vereinbarte Vermittlungsprovision sowie einen allfälligen Schadenersatz (z. B. aus eingehenden Provisionsansprüchen gegenüber Käufer) zu bezahlen, sofern der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit einer aufrechten Verkaufsvormerkung ablehnt, ohne dass wichtige Gründe vorliegen.

§ 10) Reservierungen (Kauf, Miete Pacht etc.)

Reservierungen von Kunden/Interessenten/Firmen können nur nach Absprache mit dem Auftraggeber gewährt werden. Die Reservierungen von Liegenschaften können ausschließlich mit 7 Werktagen abgeschlossen werden. Wird während der Reservierung, trotz Zusage einer Finanzierungszusicherung ohne wichtigen Grund das Rechtsgeschäft nicht abgeschlossen, gebührt NEUHAUSER IMMOBILIEN die angemessene entgangene Vermittlungsprovision

§ 11) Datenschutz

NEUHAUSER IMMOBILIEN darf die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben.

§ 12) Zusatzvereinbarungen

Zusatzvereinbarungen bedürfen ausschließlich der Schriftform.

§ 13) Haftungsbegrenzungen

Schadenersatzansprüche uns gegenüber sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten unsererseits beruhen.

§ 14) Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Firmensitz von NEUHAUSER IMMOBILIEN in 9020 Klagenfurt am Wörthersee.