Anlegertraum: Vermietetes Mehrfamilienhaus in Klagenfurt-Ost



Objektnummer: 707

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Zustand: Gepflegt **Wohnfläche:** 447,00 m²

Zimmer: 9 **Terrassen**: 2

Kaufpreis: 660.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Anna- Katharina Kos

Immo Hoch2 GmbH. Hauptstraße 160 9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 664 4118523

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























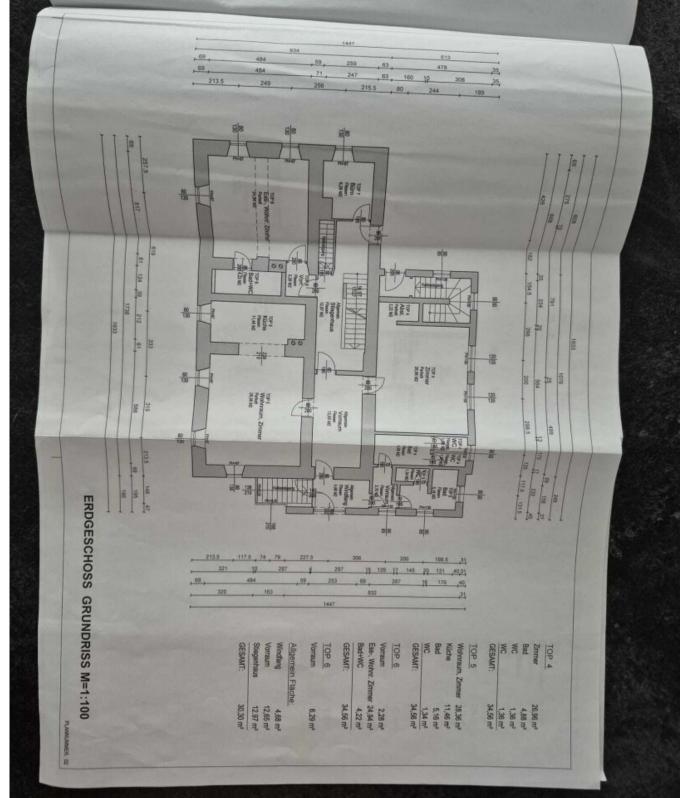




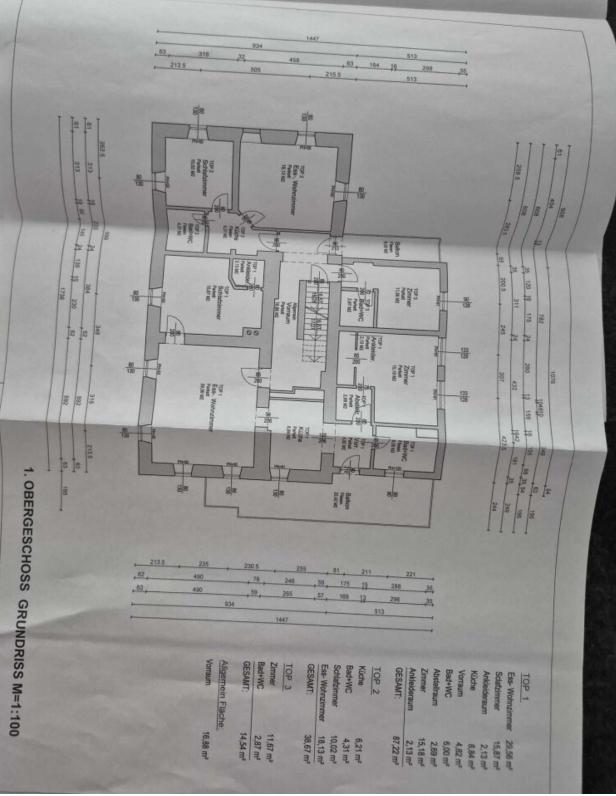








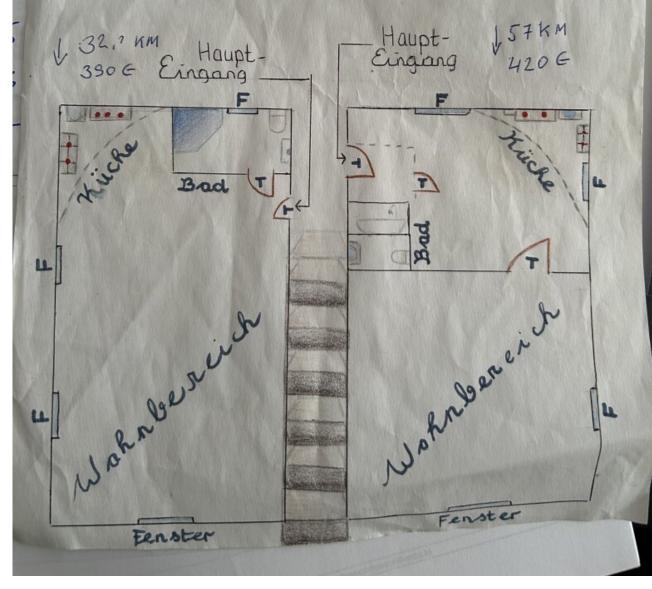




PLANNUMBER



Dachgeschoss







Objektbeschreibung

Ihr Investment mit Zukunft - Anlegerhaus in Klagenfurt

Dieses charmante Zinshaus am Stadtrand von Klagenfurt vereint solides Mietertragspotenzial mit hochwertigem Bestand und Ausbaureserve. Auf einem großzügigen Grundstück mit einer **Gesamtfläche von ca. 567 m²** präsentiert sich das Anlageobjekt in gutem Zustand und attraktiver Lage.

Eine ideale Gelegenheit für Investoren, die auf langfristige Stabilität und Weiterentwicklung setzen.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- Lage: Ruhige, gut erreichbare Stadtrandlage in Klagenfurt
- Grundstücksgröße: ca. 567 m²
- Einheitenbestand: 6 Wohnungen, 1 kleines Büro
- Mieteinnahmen: ca. € 3.240,00 netto/Monat
- Ausbaupotenzial: Zwei weitere Wohnungen im Dachgeschoss ausbaufähig
- Zustand: Laufend instand gehalten sofort nutzbar
- Widmung: Bauland Dorfgebiet

Nachhaltige Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial

Die derzeit vermieteten Einheiten sorgen für stabile Erträge – mit einer monatlichen Nettomiete von rund € 3.240,00. Zusätzlich kann im Dachgeschoss weiterer Wohnraum entstehen: Zwei

neue Wohnungen bieten zusätzliche Renditechancen. Die solide Bauweise und der gepflegte Zustand machen das Objekt zu einem verlässlichen Wertträger.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoß:

- Top 4 Wohnung mit ca. 34,56 m² vermietet
- Top 5 Wohnung mit ca. 34,45 m² vermietet
- Top 6 Wohnung mit ca. 34,45 m² vermietet
- Top 7 Büro mit ca. 6,29 m² Eigenbedarf

Obergeschoß:

- Top 1 Wohnung mit ca. 87,22 m² vermietet
- Top 2 Wohnung mit ca. 38,67 m² vermietet
- Top 3 Wohnung mit ca. 14,54 m² vermietet

Dachgeschoß:

2 Wohnungen Ausbau möglich

Letzte Sanierungen (Auszug):

- Laufende Instandhaltungsarbeiten
- Gebäudetechnische Adaptierungen

• Vorbereitungen für Dachgeschossausbau

Attraktive Lage – Stadtrand Klagenfurt

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage am Rande der Landeshauptstadt Klagenfurt. Das Zentrum, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus städtischer Nähe und ländlichem Flair bietet eine hohe Wohnqualität – und damit auch eine attraktive Lage für Mieter.

Zusammenfassung

Ein attraktives Zinshaus mit gesichertem Mietertrag, laufender Instandhaltung und Entwicklungsperspektive durch den Dachgeschossausbau. Dieses Objekt eignet sich perfekt für Anleger, die Wert auf Lage, Substanz und Rendite legen. Dank der bestehenden Mieten sowie des zusätzlichen Potenzials stellt dieses Haus eine solide und zukunftsfähige Investition dar.

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m Apotheke <3.000m Krankenhaus <3.000m Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <3.500m Universität <6.000m Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m Bäckerei <2.500m Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m Geldautomat <3.000m Polizei <3.000m Post <4.500m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <4.500m Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap