

## Anlegertraum: Vermietetes Mehrfamilienhaus in Klagenfurt-Ost



**Objektnummer: 707**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	447,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Anna- Katharina Kos**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 664 4118523

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

immoo



immoo



immoo





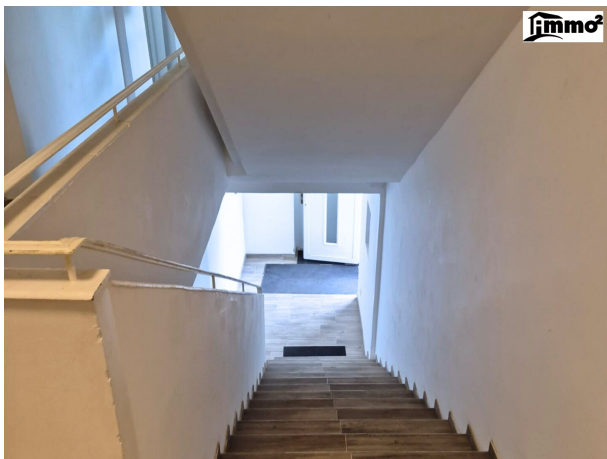
immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>



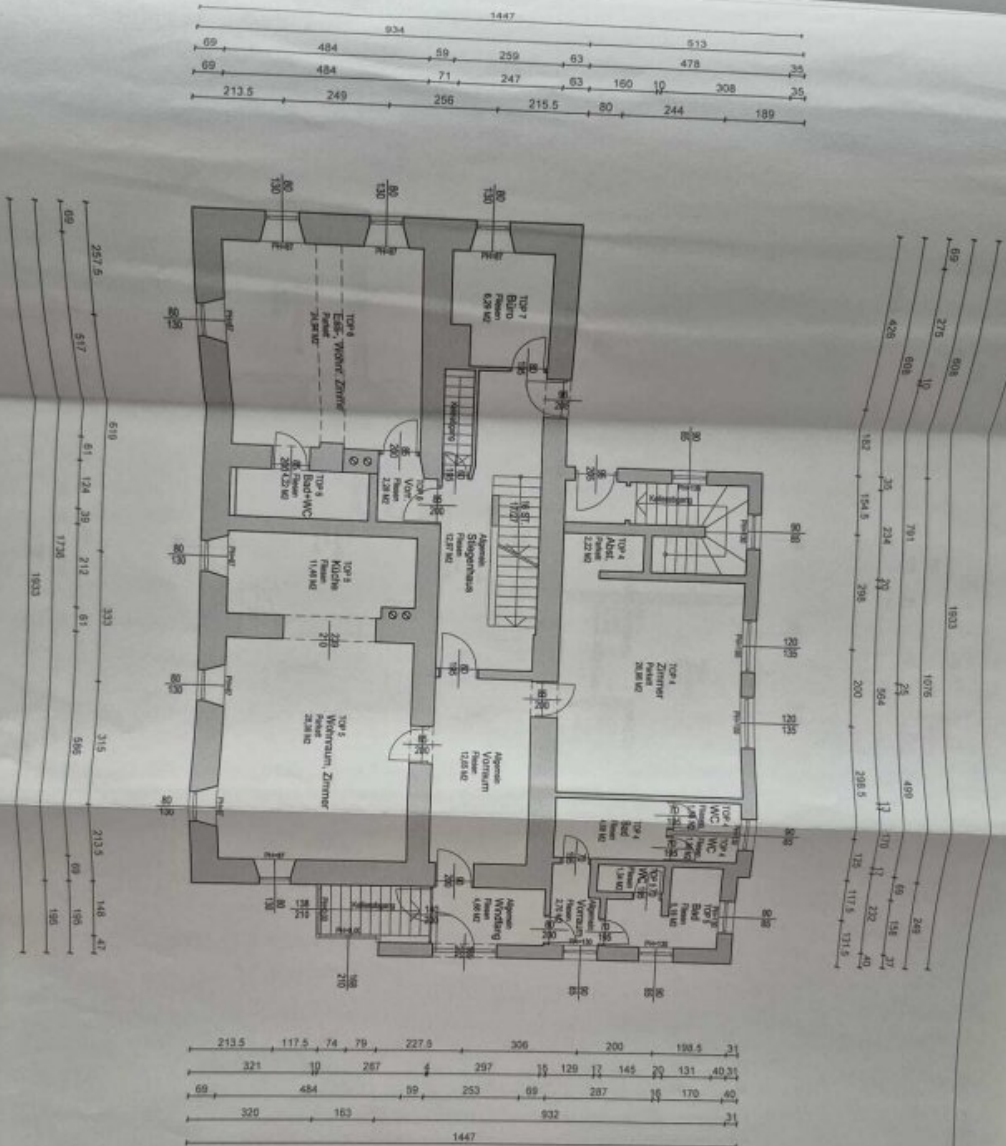
immo<sup>2</sup>



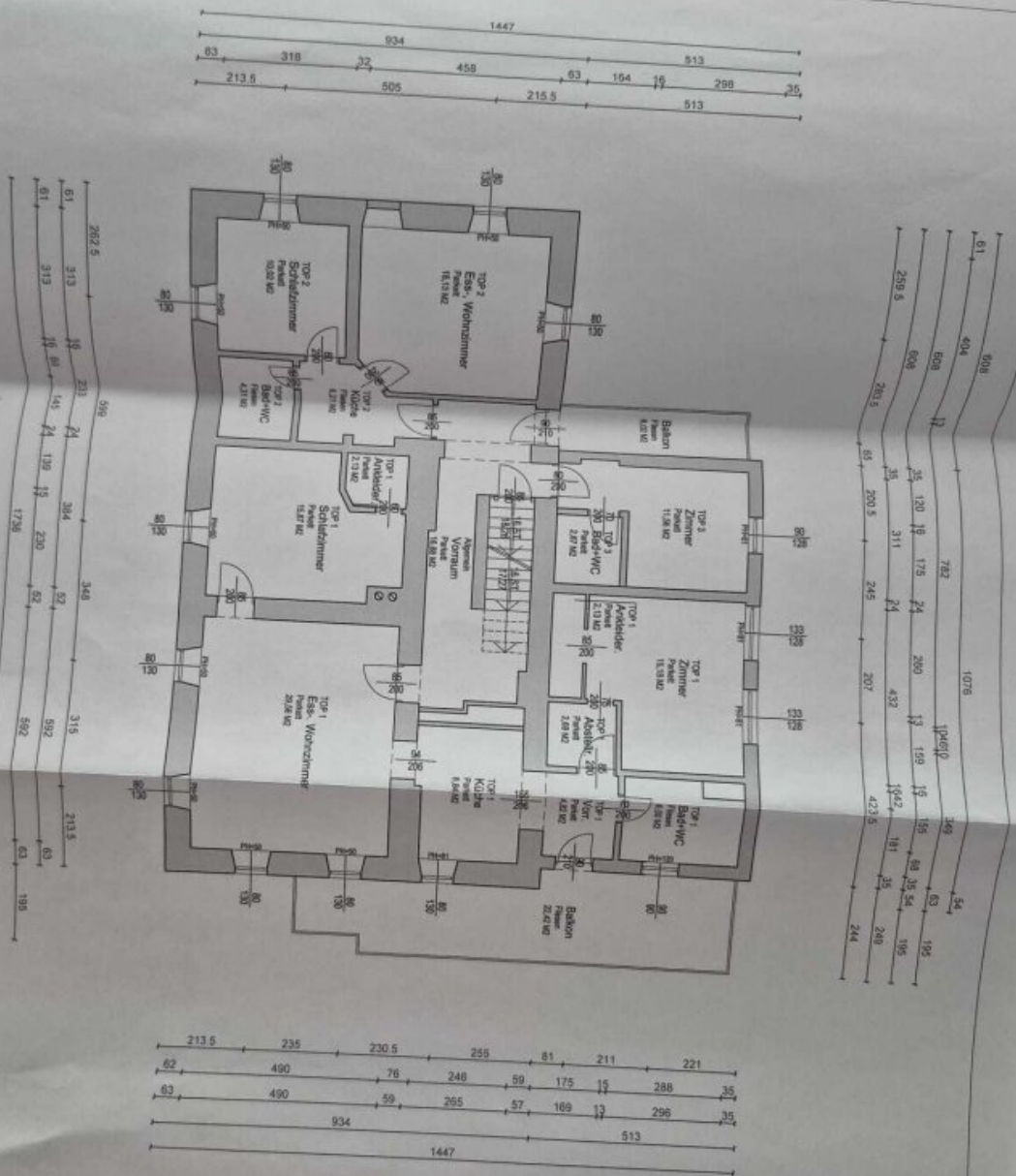


**ERDGESCHOSS GRUNDRISS M=1:100**

PLANNUMMER: 02



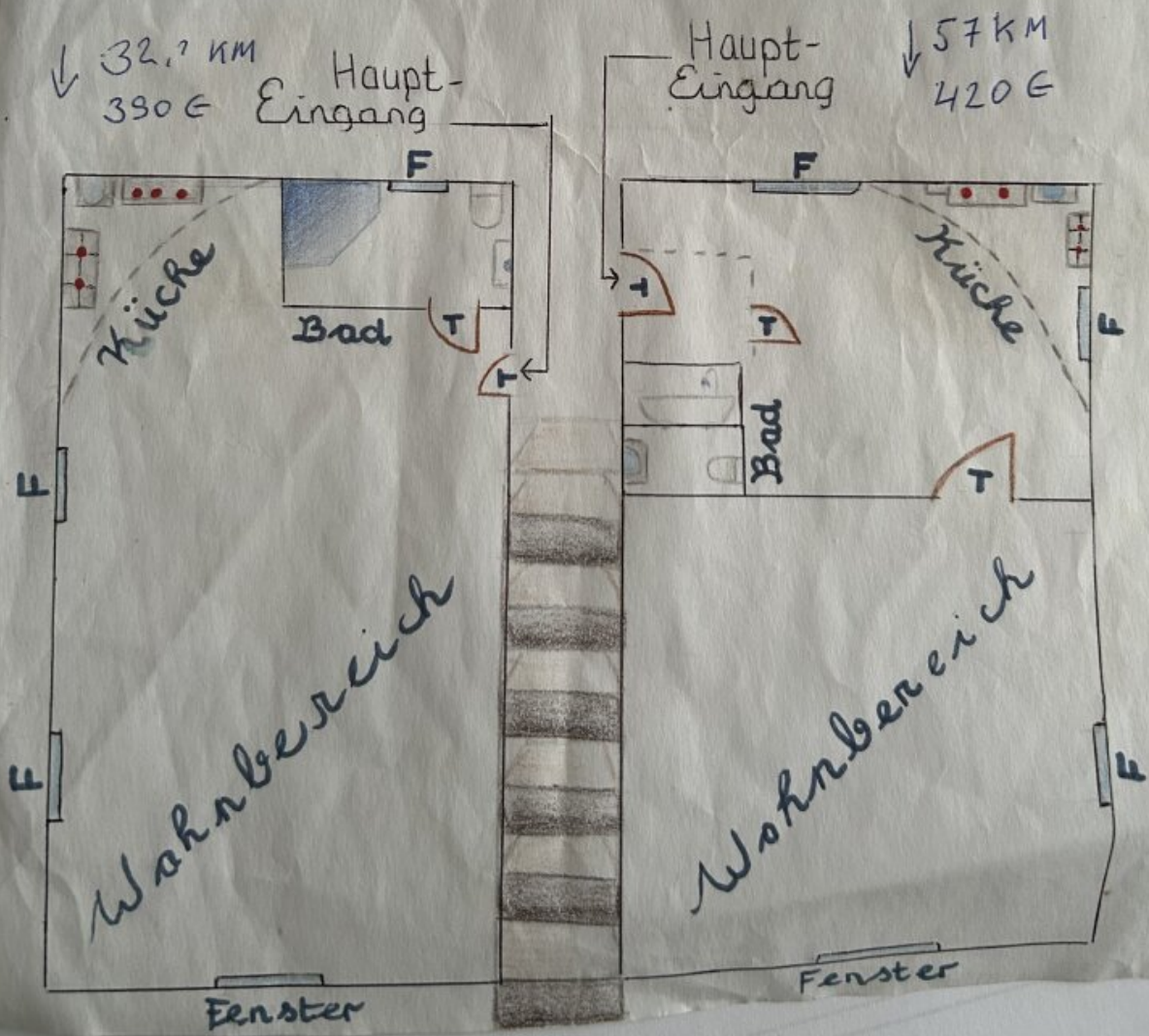
TOP 4	Zimmer	26,96 m²
	Bad	4,88 m²
	WC	1,38 m²
	WC	1,36 m²
<b>GESAMT:</b>		<b>34,58 m²</b>
<b>TOP 5</b>		
Wohnraum, Zimmer	28,35 m²	
Küche	11,46 m²	
Bad	5,16 m²	
WC	1,94 m²	
<b>GESAMT:</b>		<b>34,58 m²</b>
<b>TOP 6</b>		
Vorraum	2,28 m²	
Ess-, Wohnr. Zimmer	24,94 m²	
Bad+WC	4,22 m²	
<b>GESAMT:</b>		<b>34,58 m²</b>
<b>TOP 6</b>		
Vorraum	6,29 m²	
<b>Allgemein Fläche:</b>		
Wandlung	4,58 m²	
Vorraum	12,65 m²	
Stiegenhaus	12,97 m²	
<b>GESAMT:</b>		<b>30,30 m²</b>



**1. OBERGESCHOSS GRUNDRISS M=1:100**

<b>TOP 1</b>	
Ess- Wohnzimmer	29,56 m²
Schlafzimmer	15,87 m²
Ankleideraum	2,13 m²
Küche	8,84 m²
Vorraum	4,82 m²
Bad+WC	6,00 m²
Abstellraum	2,69 m²
Zimmer	15,18 m²
Ankleideraum	2,13 m²
<b>GESAMT:</b>	<b>87,22 m²</b>
<b>TOP 2</b>	
Küche	6,21 m²
Bad+WC	4,31 m²
Schlafzimmer	10,02 m²
Ess- Wohnzimmer	18,13 m²
<b>GESAMT:</b>	<b>38,67 m²</b>
<b>TOP 3</b>	
Zimmer	11,67 m²
Bad+WC	2,87 m²
<b>GESAMT:</b>	<b>14,54 m²</b>
<b>Allgemein Fläche:</b>	
Vorraum	16,88 m²

# 2. Dachgeschoss





4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

E  
2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF

# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

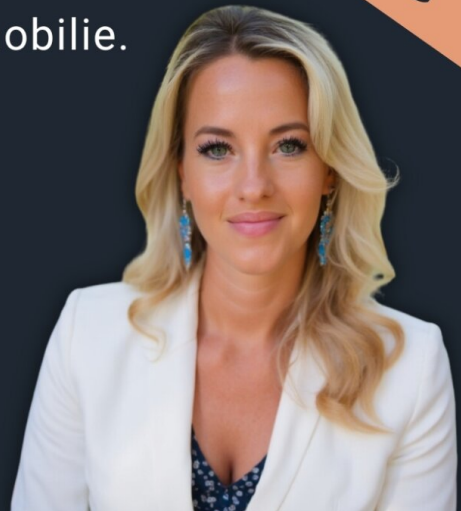
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



## 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>
- **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 m<sup>2</sup> – vermietet
- Top 5 Wohnung mit ca. 34,45 m<sup>2</sup> – vermietet
- Top 6 Wohnung mit ca. 34,45 m<sup>2</sup> – vermietet
- Top 7 Büro mit ca. 6,29 m<sup>2</sup> – Eigenbedarf

### **Obergeschoß:**

- Top 1 Wohnung mit ca. 87,22 m<sup>2</sup> – vermietet
- Top 2 Wohnung mit ca. 38,67 m<sup>2</sup> – vermietet
- Top 3 Wohnung mit ca. 14,54 m<sup>2</sup> – 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