# Mehrfamilienhaus mit großer Lager-, Produktions-, Gewerbehalle mit zusätzlichen Büroflächen in guter Lage von Klagenfurt

Büro 2 in Gewerbehalle

**Objektnummer: 395**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion - Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| **Baujahr:** | 1985 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 357,30 m² |
| **Nutzfläche:** | 1.442,10 m² |
| **Zimmer:** | 16 |
| **Bäder:** | 7 |
| **Keller:** | 170,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.190.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

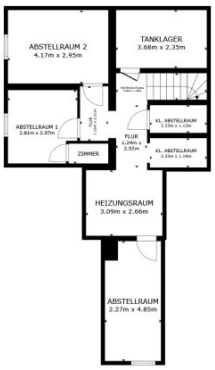
**Ing. Günther Haber**

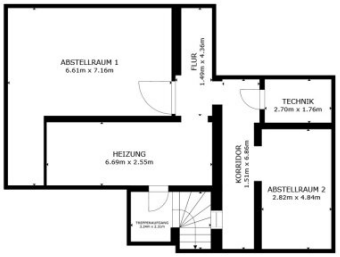
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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

Klagenfurt am
Wörthersee
Airport Klagenfurt
Wörthersee
Wetzinegger Park
Einkaufs
zentrum
Spar



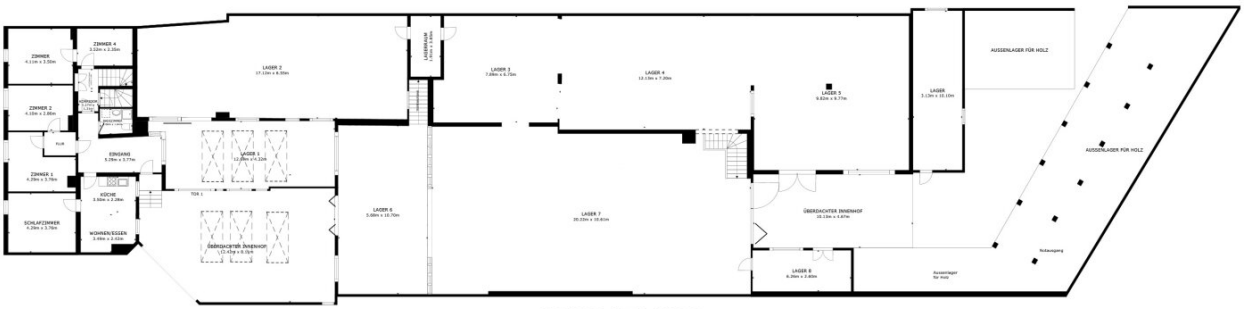




# KELLERGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM
KELLERGESCHOSS 170.0 m² ERDGESCHOSS 896.6 m² 1.OBERGESCHOSS 256.4 m²
2.OBERGESCHOSS 119.1 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : ÜBERDACHTER INNENHOF 82.3 m² ÜBERDACHTER INNENHOF 47.3 m² AUSSENLAGER FÜR HOLZ 141.2 m²
INSGESAMT : 1,442.1 m²

ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

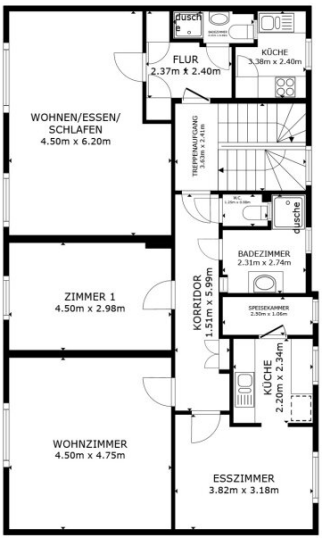


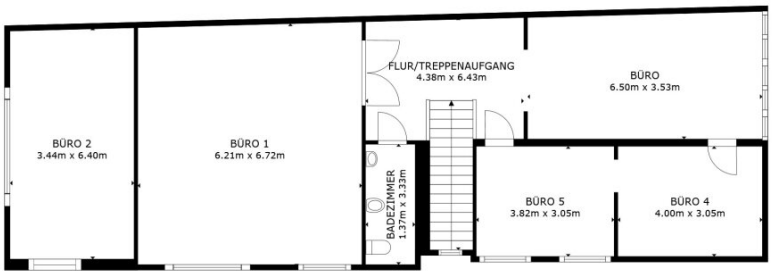

ERDGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM
KELLERGESCHOSS 170.0 m² ERDGESCHOSS 896.6 m² 1.OBERGESCHOSS 256.4 m²
2.OBERGESCHOSS 119.1 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : ÜBERDACHTER INNENHOF 82.3 m² ÜBERDACHTER INNENHOF 47.3 m² AUSSENLAGER FÜR HOLZ 141.2 m²
INSGESAMT : 1,442.1 m²

ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

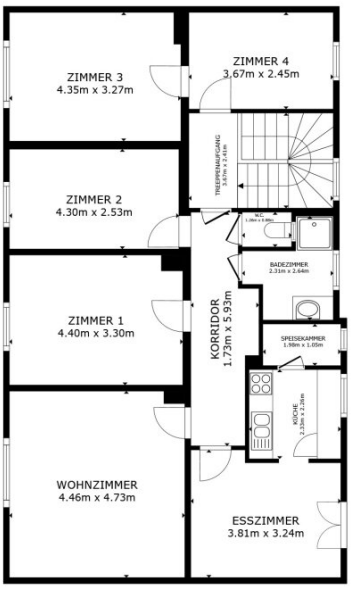



## 1.OBERGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM
KELLERGESCHOSS 170.0 m² ERDGESCHOSS 896.6 m² 1.OBERGESCHOSS 256.4 m²
2.OBERGESCHOSS 119.1 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : ÜBERDACHTER INNENHOF 82.3 m² ÜBERDACHTER INNENHOF 47.3 m² AUSSENLAGER FÜR HOLZ 141.2 m²
INSGESAMT : 1,442.1 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet




## 2.OBERGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM
KELLERGESCHOSS 170.0 m² ERDGESCHOSS 896.6 m² 1.OBERGESCHOSS 256.4 m²
2.OBERGESCHOSS 119.1 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : ÜBERDACHTER INNENHOF 82.3 m² ÜBERDACHTER INNENHOF 47.3 m² AUSSENLAGER FÜR HOLZ 141.2 m²
INSGESAMT : 1,442.1 m²

ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

# Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Investmentangebot, das sowohl ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus als auch eine großflächige Gewerbehalle mit Büro umfasst. Diese Immobilie, geprägt von ihrer eindrucksvollen Geschichte und den zahlreichen Entwicklungsschritten im Laufe der Jahrzehnte, bietet nicht nur eine attraktive Rendite, sondern auch ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten für den zukünftigen Eigentümer.

**Mehrfamilienhaus:** Das Mehrfamilienhaus, dessen Wurzeln bis ins Jahr 1932 zurückreichen, präsentiert sich als solides Investment mit vier vermieteten Wohnungen, die eine konstante Einnahmequelle gewährleisten. Die Wohnungen sind begehrt, was sowohl auf ihre erstklassige Lage als auch auf die hochwertige Ausstattung zurückzuführen ist. Jede Wohneinheit besticht durch ihre individuelle Gestaltung und bietet den Mietern ein komfortables Zuhause.

- Wohnung 1: Diese großzügige Erdgeschosswohnung beeindruckt mit Vollholztüren, einer hochwertigen Einbauküche und einem Parkettboden. Ein Duschbad sowie 6 Zimmer und eine Tischlerküche vervollständigen das Angebot.

- Wohnung 2: Im ersten Obergeschoss befindet sich eine gemütliche Einzimmerwohnung mit modernem Duschbad, Einbauschränken und einer kleinen, aber funktionalen Küche.

- Wohnung 3: Diese teilweise sanierte Wohnung im ersten Obergeschoss bietet drei Zimmer, ein Duschbad und eine Tischlerküche. Der Boden ist mit Laminat und Fliesen ausgelegt und verspricht einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

- Wohnung 4: Die großzügige Wohnung im zweiten Obergeschoss erstreckt sich über die gesamte Etage und verfügt über fünf Zimmer, ein saniertes Duschbad und eine moderne Tischlerküche.

**Gewerbehalle:** Das Betriebsgebäude, einst das Herzstück einer erfolgreichen Tischlerei, bietet heute eine beeindruckende Fläche von ca. 700m² im Erdgeschoss sowie 300m² Außenfläche. Diese Räumlichkeiten können für vielfältige gewerbliche Zwecke genutzt werden, sei es Produktion, Lagerung oder Ausstellung. Die vorhandene Ausstattung, darunter eine Holztrocknungsanlage, ein großes Silo und eine moderne Zentralheizung mit Hackschnitzelbetrieb, bietet beste Voraussetzungen für ein breites Spektrum an Geschäftstätigkeiten.

- Maschinen und Ausstattung: Die Halle ist mit einer Vielzahl von Maschinen ausgestattet, die für unterschiedlichste Gewerbezweige geeignet sind. Dazu gehören unter anderem eine Holztrocknungsanlage, ein großes Silo und eine Zentralheizung mit Hackschnitzelbetrieb.

- Büro und Lager: Im Obergeschoss befindet sich ein großes Büro mit WC, Waschraum und Büroräumlichkeiten. Ein überdachtes Holzlager sowie eine Holztrocknungskammer bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und vervollständigen das Angebot.

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten und befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem Zustand üblicher guter Unterhaltung. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um in ein Stück Geschichte mit großem Potenzial zu investieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem beeindruckenden Angebot überzeugen!

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 <1.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <1.500m
Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap