

**Ehemalige Gärtnerei mit Gewächshäusern und
Mehrfamilienhaus in erstklassiger Lage in Klagenfurt zum
Verkauf!**



Wohnen/Essen - Wohnung EG

Objektnummer: 411

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	412,52 m ²
Nutzfläche:	1.322,21 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	208,06 m ²
Kaufpreis:	698.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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



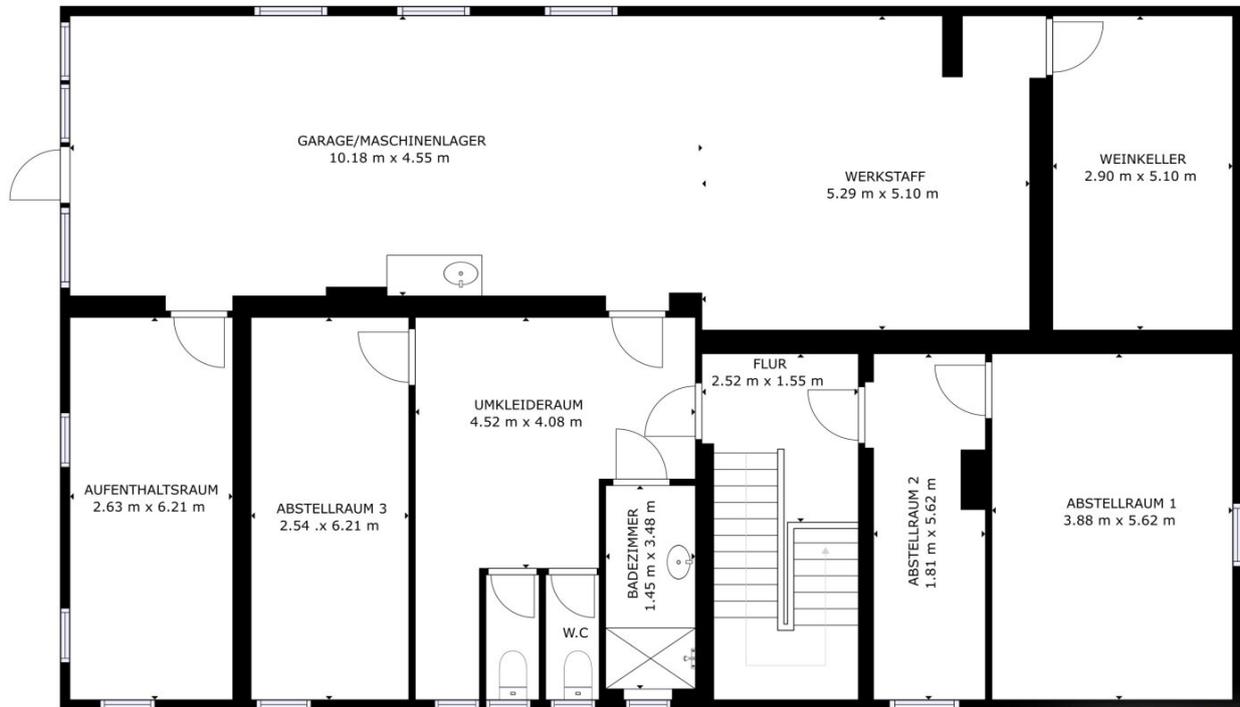








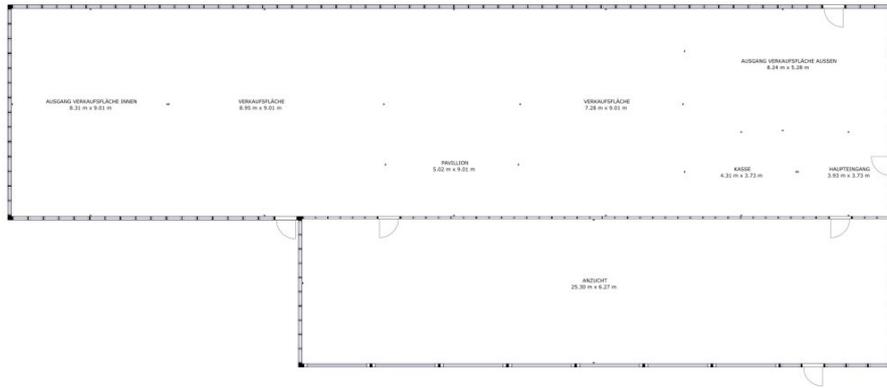




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1: 208.06 m², STOCKWERK 2: 695.11 m², STOCKWERK 3: 208.06 m², STOCKWERK 4: 210.44 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE; TERRASSE: 18.59 m², BALKON: 22.23 m²
 INSGESAMT: 1322.21 m²
 ANGABEN OHNE GEWAHR

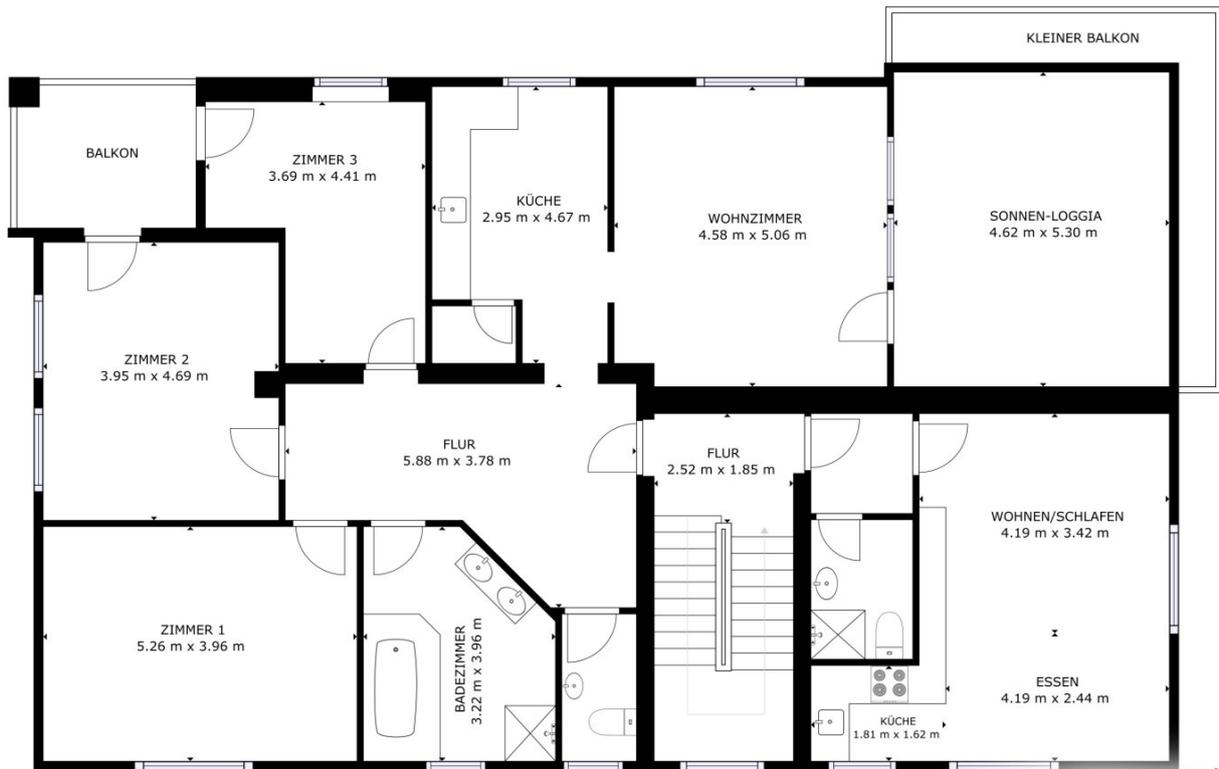




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1: 208.06 m², STOCKWERK 2: 695.11 m², STOCKWERK 3: 208.06 m², STOCKWERK 4: 210.44 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE; TERRASSE: 18.59 m², BALDOK: 22.23 m²
 INSGESAMT: 1322.21 m²
 ANGABEN OHNE GEWAHR

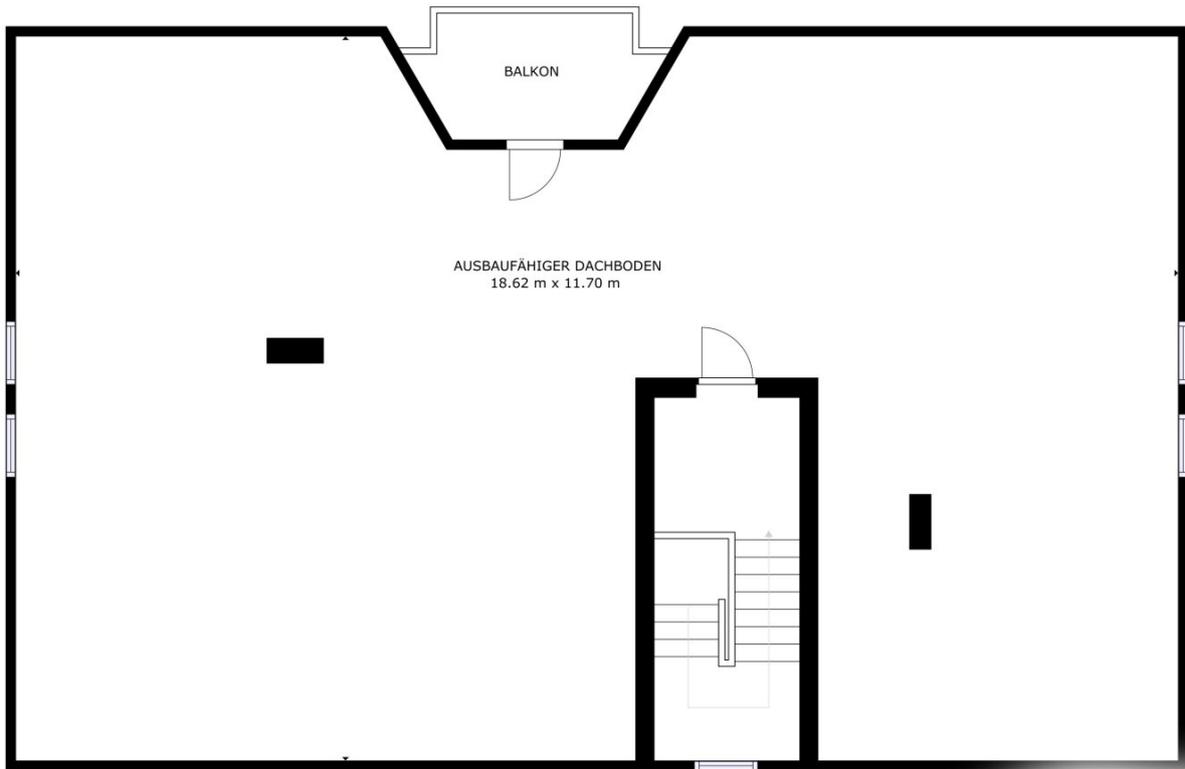




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1: 208,06 m², STOCKWERK 2: 695,11 m², STOCKWERK 3: 208,06 m², STOCKWERK 4: 210,44 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE; TERRASSE: 18,59 m², BALKON: 22,23 m²
 INSGESAMT: 1322,21 m²
 ANGABEN OHNE GEWAHR





STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1: 208.06 m², STOCKWERK 2: 695.11 m², STOCKWERK 3: 208.06 m², STOCKWERK 4: 210.44 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE; TERRASSE: 18.59 m², BALKON: 22.23 m²
 INSGESAMT: 1322.21 m²
 ANGABEN OHNE GEWAHR



Objektbeschreibung

Außergewöhnlichen Angebot in Klagenfurt! Diese ehemalige Gärtnerei mit einem beeindruckenden Mehrfamilienhaus erwartet Sie auf einem großzügigen Grundstück von 2000m² in unmittelbarer Nähe zur belebten Völkermarkter Straße, wo Sie eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten wie den Media Markt, XXLutz, Action und zahlreiche weitere Märkte finden.

Das **Mehrfamilienhaus** erstreckt sich über vier Etagen und bietet insgesamt 831,02m²:

Im **Kellergeschoss (208,06m²)** wurde einst die Gärtnerei betrieben, wobei dieser Bereich hauptsächlich für Lagerung und Arbeitsprozesse genutzt wurde. Hier finden Sie geräumige Räume, die sich ideal für unterschiedliche Zwecke eignen, sowie praktische Sozialräume für das Personal.

Das **Erdgeschoss (204,46m²)** bietet eine helle 4-Zimmer-Wohnung im Norden mit einem großzügigen, hell gefliesten Badezimmer, einer separaten Toilette mit Bidet und Waschbecken sowie einer Küche mit angrenzender Speisekammer. Im südlichen Teil befinden sich ein Büro und weitere Lagerflächen, die sich auch als zusätzliche Büroflächen nutzen lassen. Eine überdachte Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein.

Das **Obergeschoss (208,06m²)** beherbergt zwei separate Wohnungen: eine gemütliche 1-Zimmer-Wohnung auf der südwestlichen Ecke und eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit einer bezaubernden Loggia. Beide Wohnungen sind durch große Fenster lichtdurchflutet und bieten eine moderne und komfortable Wohnatmosphäre.

Das **Dachgeschoss (210,44m²)** besticht durch seine großzügige Raumhöhe und den unausgebauten Zustand, der eine individuelle Gestaltung ermöglicht. Ein Balkon zur Ostseite bietet einen herrlichen Ausblick und ergänzt das Potenzial dieses Geschosses.

Das **Gewächshaus** auf dem Grundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund **490m²** und bietet sowohl Verkaufsflächen als auch Bereiche für die Anzucht von Pflanzen. Es ist vollständig beheizt und mit Strom sowie Wasser ausgestattet. Die Möglichkeit besteht, das vorhandene Inventar zu übernehmen.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Nutzung oder als Investitionsmöglichkeit für kreative Köpfe. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses einzigartige Anwesen in Klagenfurt zu entdecken! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von seinem Charme und Potenzial begeistern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap