

## **Einzigartiges Entwicklungsobjekt in Klagenfurt am Wörthersee**



 DESALLA  
HOUSE AND HOME

**Objektnummer: 6019/83**

**Eine Immobilie von Immoteam 21 GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	566,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Stellplätze:</b>	12
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Desalla

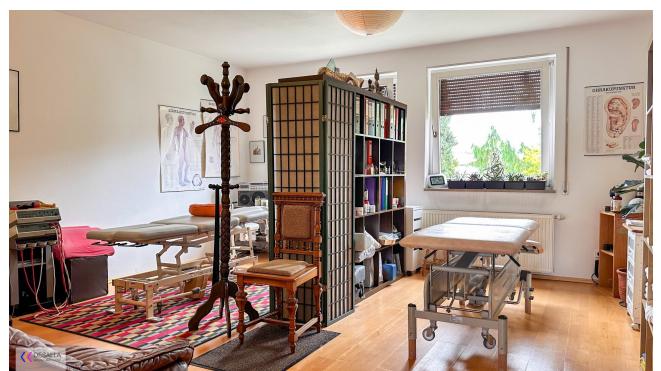
DESALLA House & Home GmbH  
Kitzsteinhornstraße 43  
5700 Zell am See

H +43 650 4868207

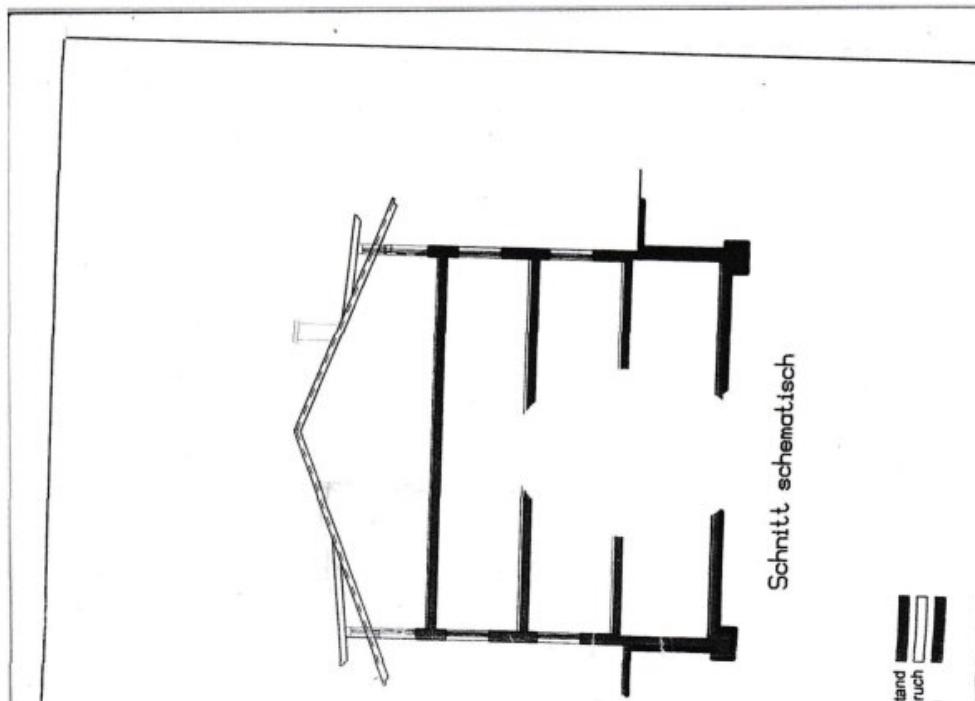
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



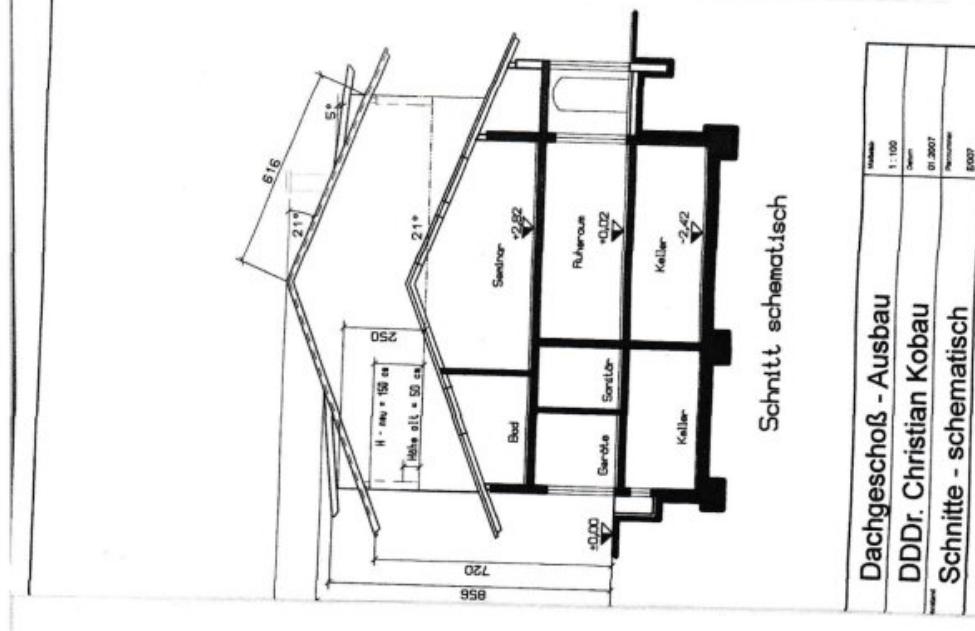






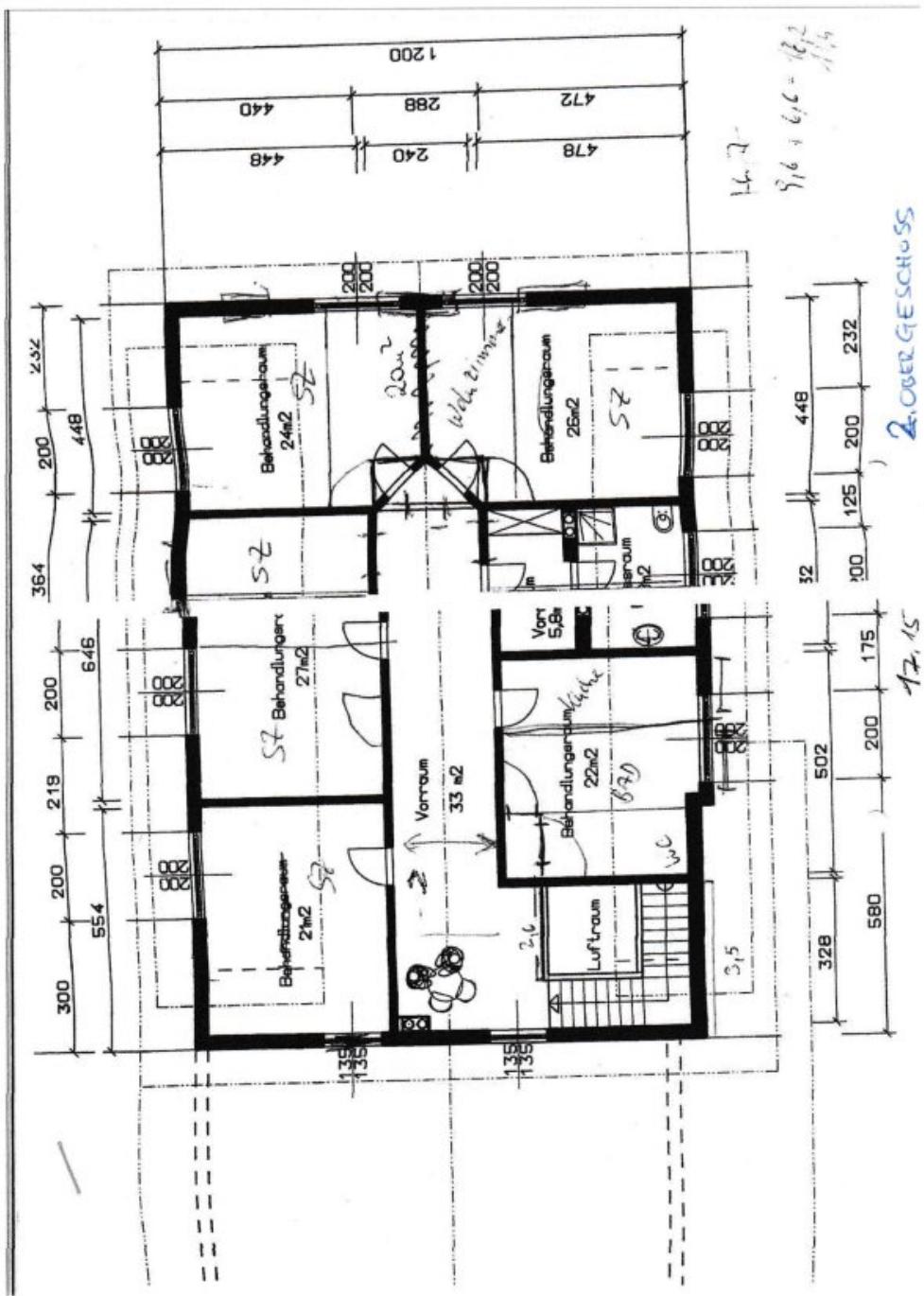


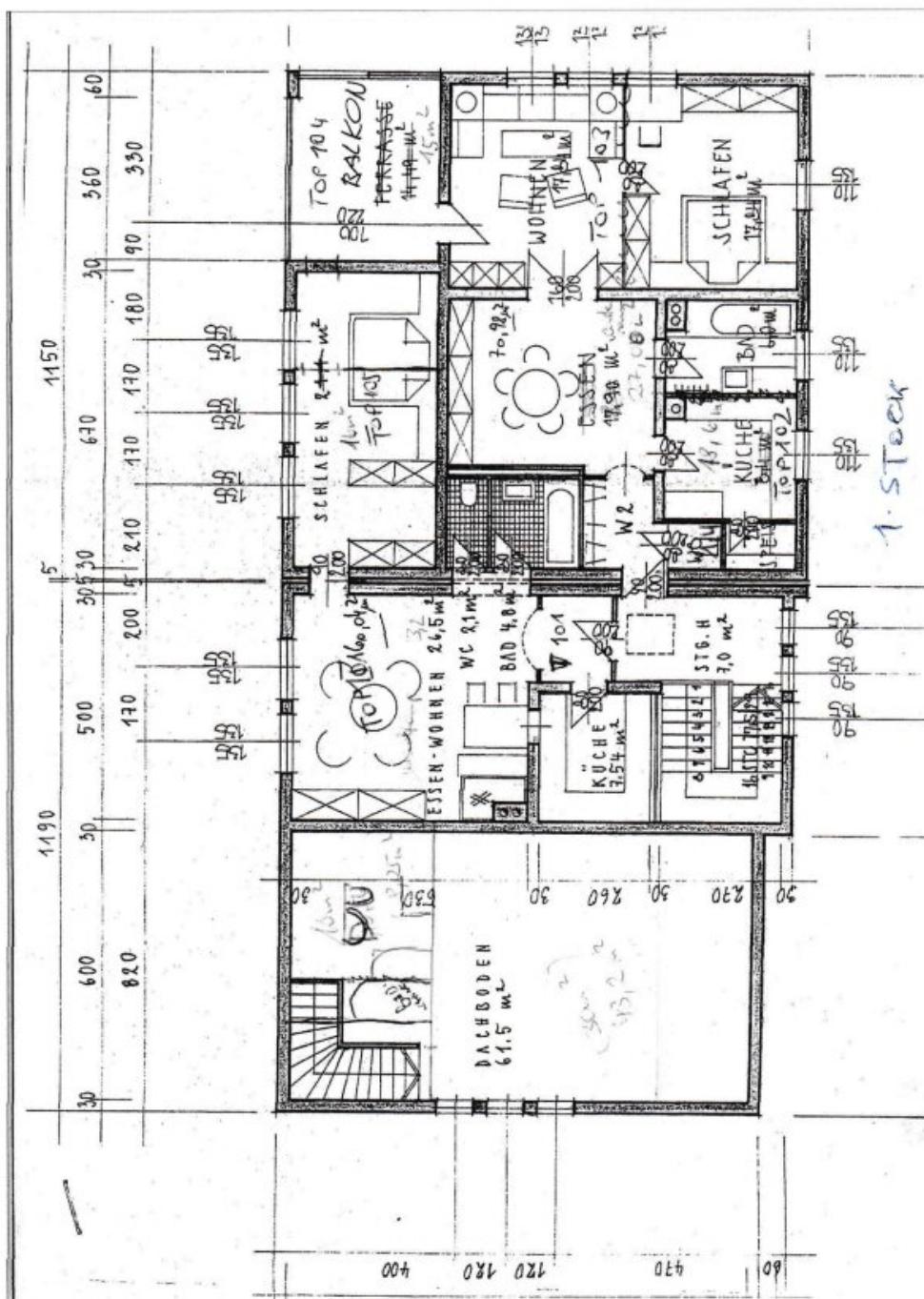
Schnitt schematisch

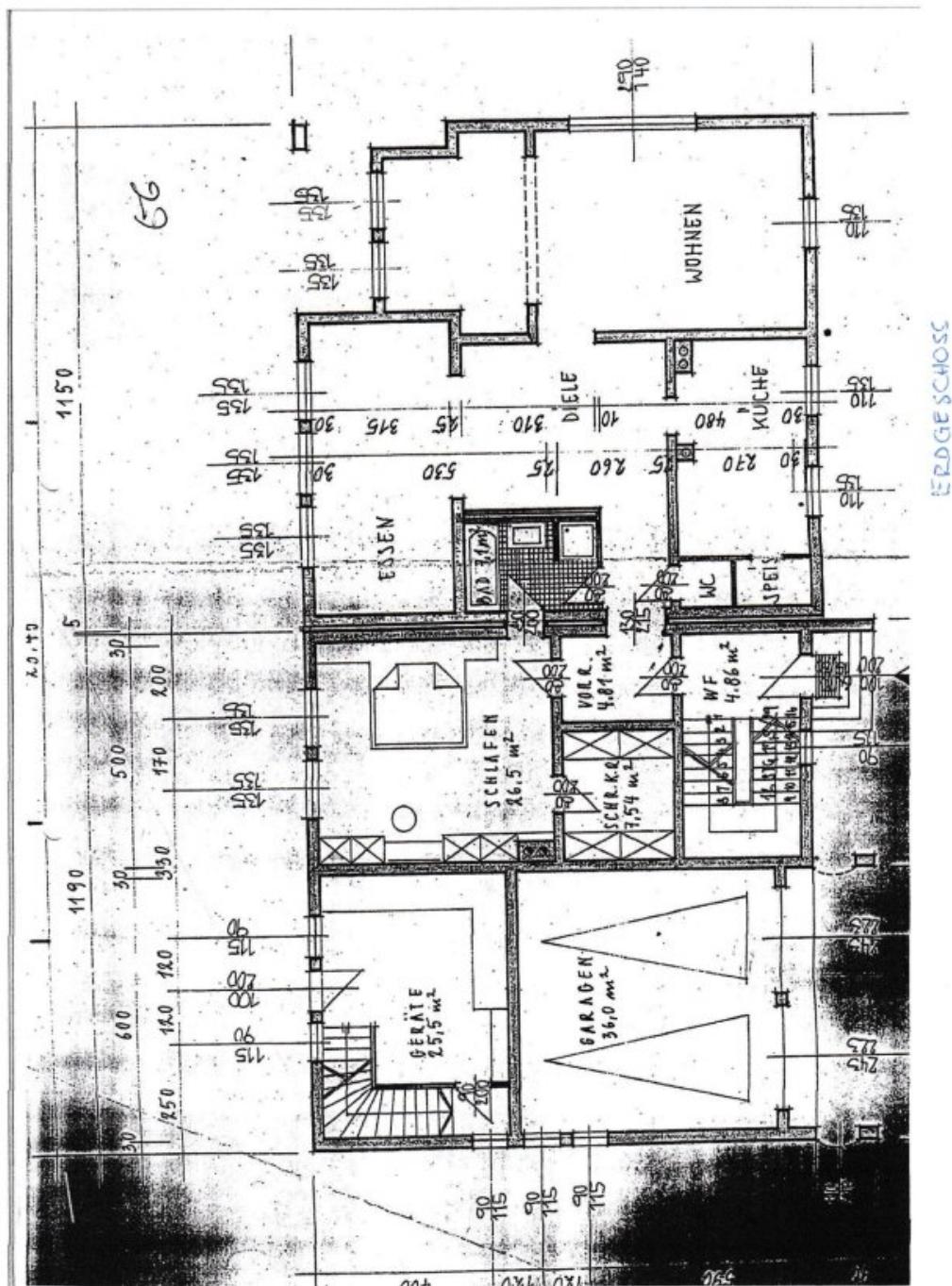


Schnitt schematisch

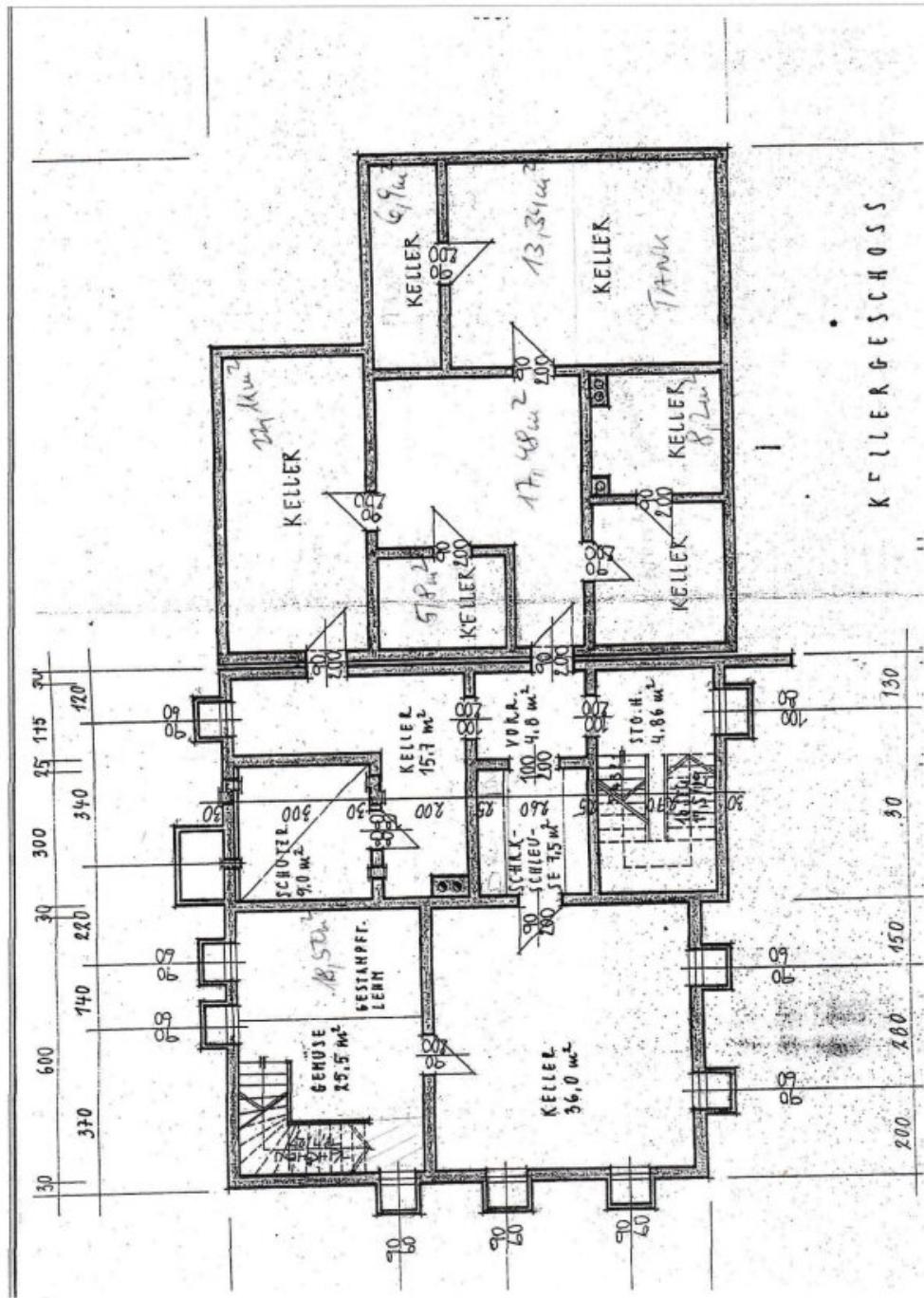
Dachgeschoß - Ausbau		Maßstab
DDDr. Christian Kobau	1:100	
Schnitte - schematisch	Drahtseil	01.2007
	Polymerwolle	
	8007	







ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Zinshaus mit Potential: Wohnen & Gewerbe auf großzügigem Stadtgrundstück

## Highlights/Eckdaten

- Grundstück: ca. 1.370 m<sup>2</sup> (davon ca. 1.090 m<sup>2</sup> Garten-/Parkfläche)
- Nutzfläche gesamt: ca. 566,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10
- Stellplätze: 12 Außenstellplätze
- Baujahr: 1950 (Erweiterungen 1994, 2004; Dachausbau 2007)
- Heizung: Fernwärme
- Zustand: Teilsaniert, gepflegt
- Renditeerwartung: ca. 4% auf den reinen Kaufpreis (prognostiziert)

**Gebäudestruktur & Nutzung Baukörper:** Das Gebäude besticht durch eine solide Bauweise. Es wurde ursprünglich 1950 errichtet und durch Erweiterungen in den Jahren 1994 und 2004 sowie den Dachgeschossausbau 2007 stetig weiterentwickelt.

**Nutzungskonzept:** Die Immobilie umfasst sowohl Wohneinheiten als auch Büroeinheiten, die jeweils separat vermietet werden können. Die großzügige Raumaufteilung bietet vielfältige Optionen, etwa für WGs oder Gewerbe.

**Außenanlagen:** Von den ca. 1.370 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur ca. 280 m<sup>2</sup> bebaut; die restlichen rund 1.090 m<sup>2</sup> entfallen auf Garten- und Parkflächen sowie 12 Parkplätze.

**Kaufpreis:** Preis auf Anfrage

## Fazit

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus erstklassiger Stadtlage, viel Platz und flexibler Nutzbarkeit. Mit soliden Ertragsaussichten und einem großen Grundstücksanteil erfüllt dieses Objekt fast alle Ansprüche von Investoren und Entwicklern, die das Besondere suchen.

Ertragsrechnung:

€7,35/m<sup>2</sup> und Monat

× 566,5 m<sup>2</sup>

- 5% für Leerstand und Brauchmachung

=

€ 7,00/m<sup>2</sup> und Monat

× 566,5 m<sup>2</sup>

× 12 Monate

= 4% auf reinen Kaufpreis

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap