

Einzigartiges Entwicklungsobjekt in Klagenfurt am Wörthersee



Objektnummer: 6019/83

Eine Immobilie von Immoteam 21 GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Roth

DESALLA House & Home GmbH
Kitzsteinhornstraße 43
5700 Zell am See

T +43 664 1188292
H +43 664 1188292

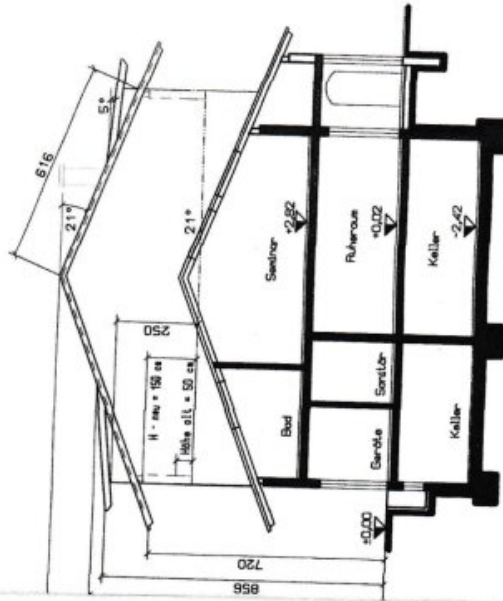
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



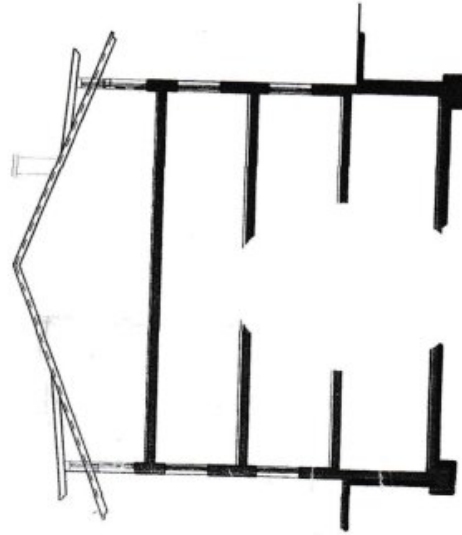








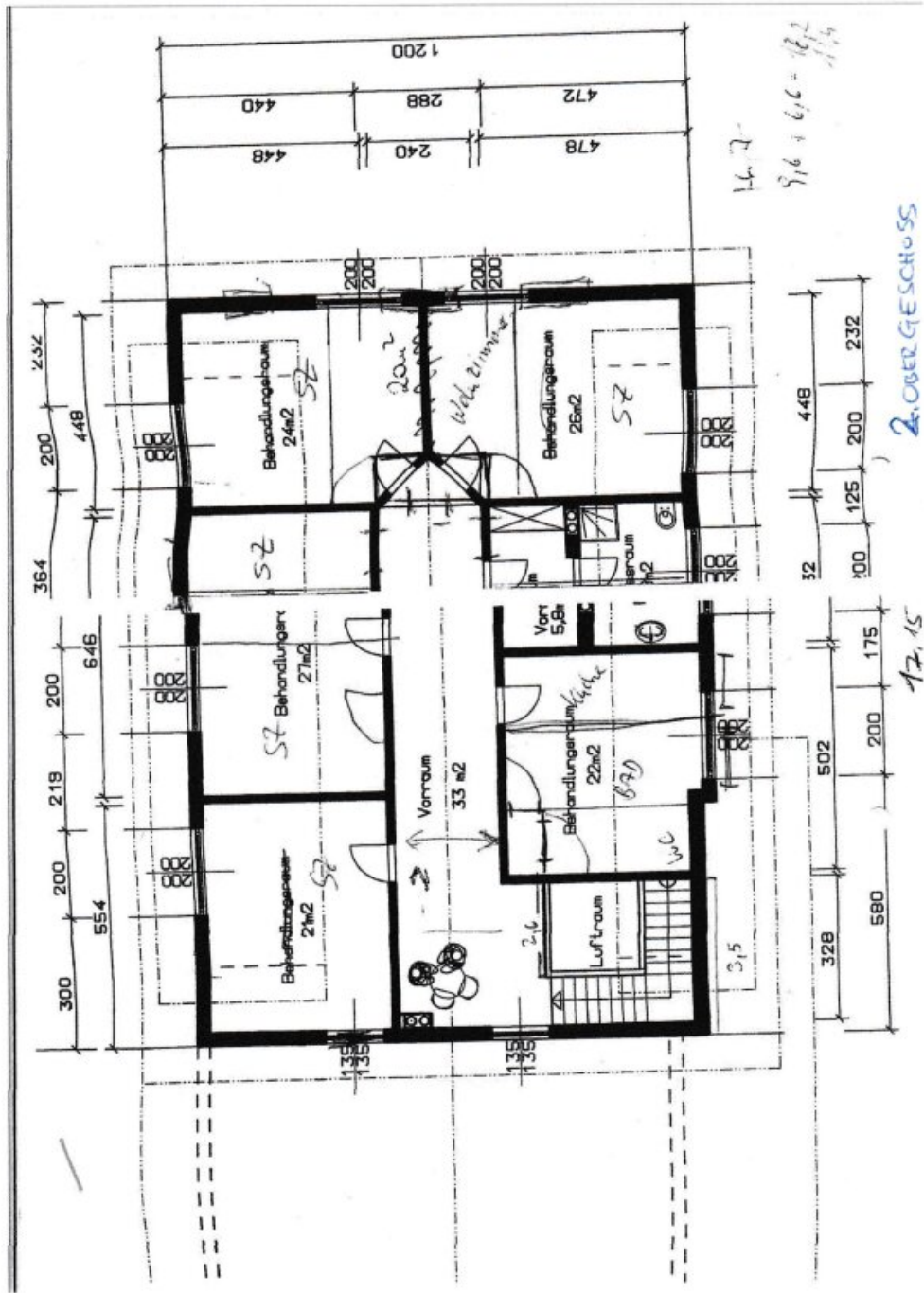
Schnitt schematisch

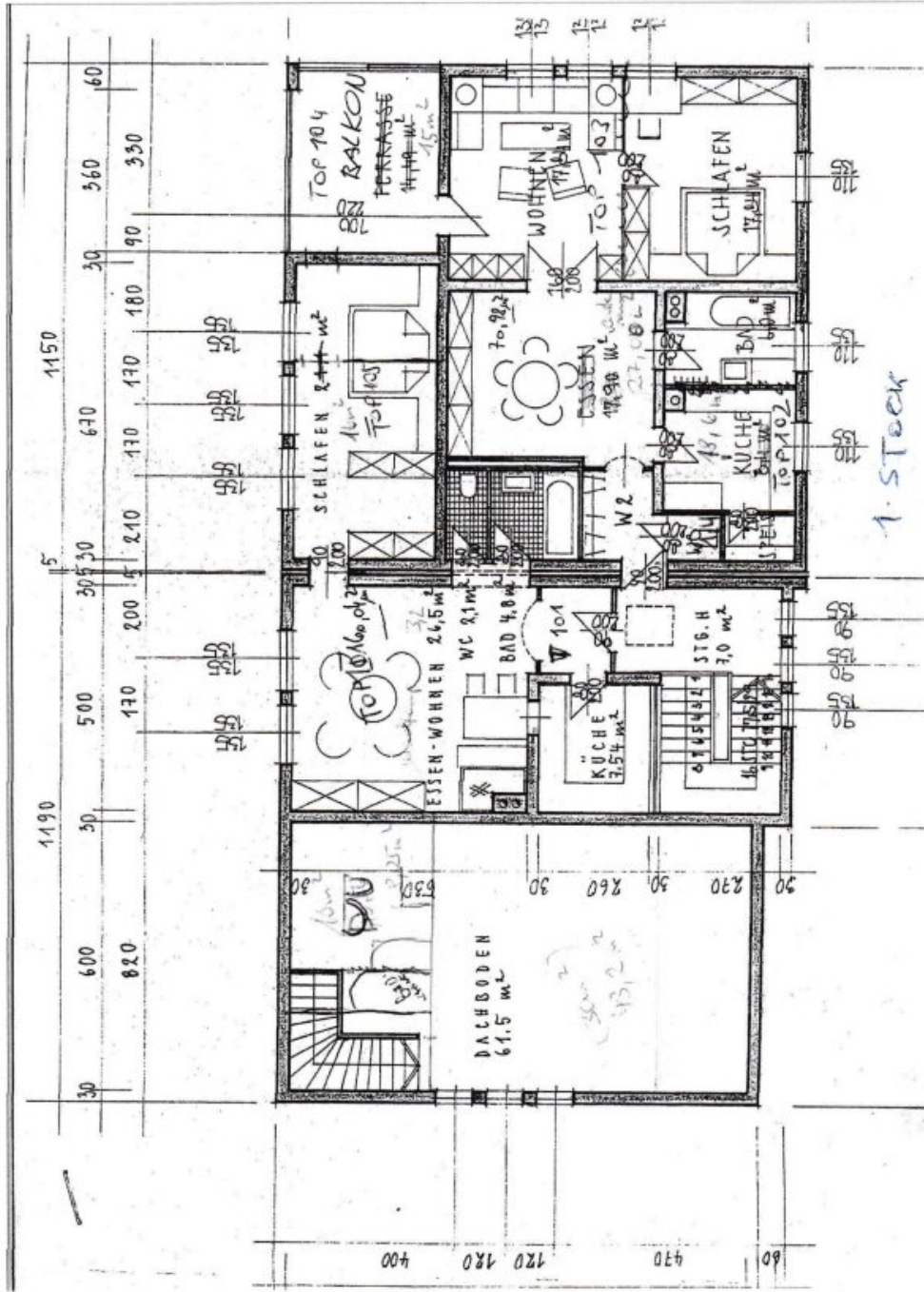


Schnitt schematisch

Bestand
Abbruch
Neu

Dachgeschoß - Ausbau	
Maßstab	1:100
Zeichner	DDr. Christian Kobau
Datum	01.2007
Blattnummer	8007
Schnitte - schematisch	





Objektbeschreibung

Zinshaus mit Potential: Wohnen & Gewerbe auf großzügigem Stadtgrundstück

Highlights/Eckdaten

- Grundstück: ca. 1.370 m² (davon ca. 1.090 m² Garten-/Parkfläche)
- Nutzfläche gesamt: ca. 566,5 m²
- 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 & NutzungBaukörper: 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 m² Grundfläche sind nur ca. 280 m² bebaut; die restlichen rund 1.090 m² 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/m² und Monat

x 566,5 m²

- 5% für Leerstand und Brauchmachung

=

€ 7,00/m² und Monat

x566,5 m²

x 12 Monate

= 4% auf reinen Kaufpreis

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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