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_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	566,50 m²
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

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

DESALLA
HOUSE AND HOME

DESALLA
HOUSE AND HOME

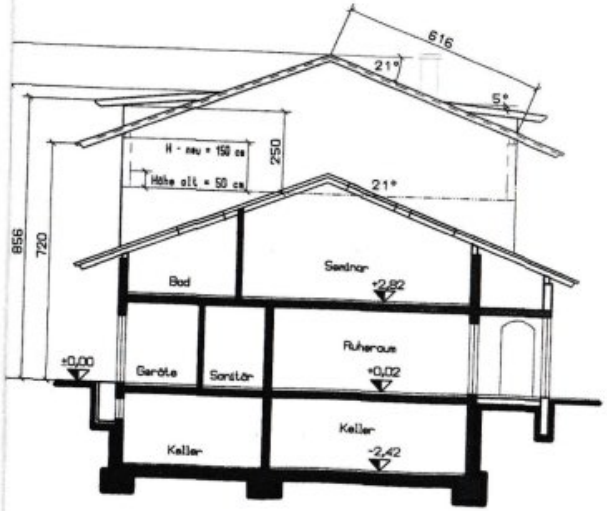
In der
Ruhe
liegt die
Kraft

GUINOT
GUINOT
DESALLA

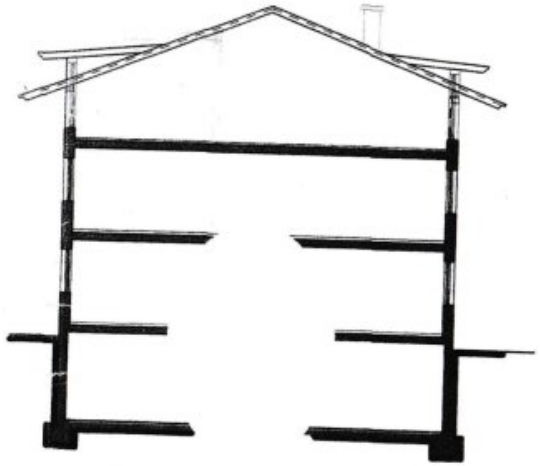
DESALLA

DESALLA

DESALLA
HOUSE AND HOME



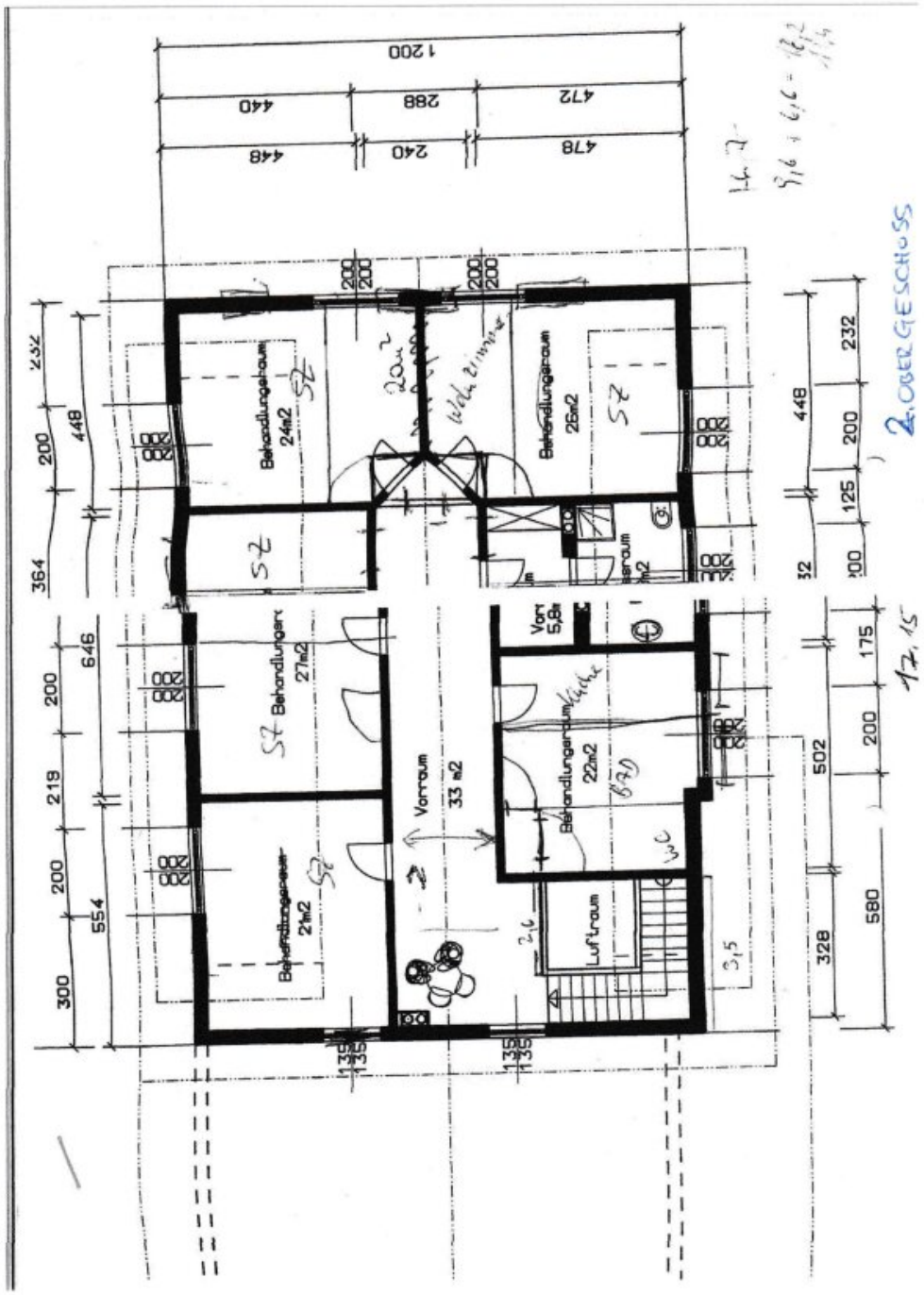
Schnitt schematisch



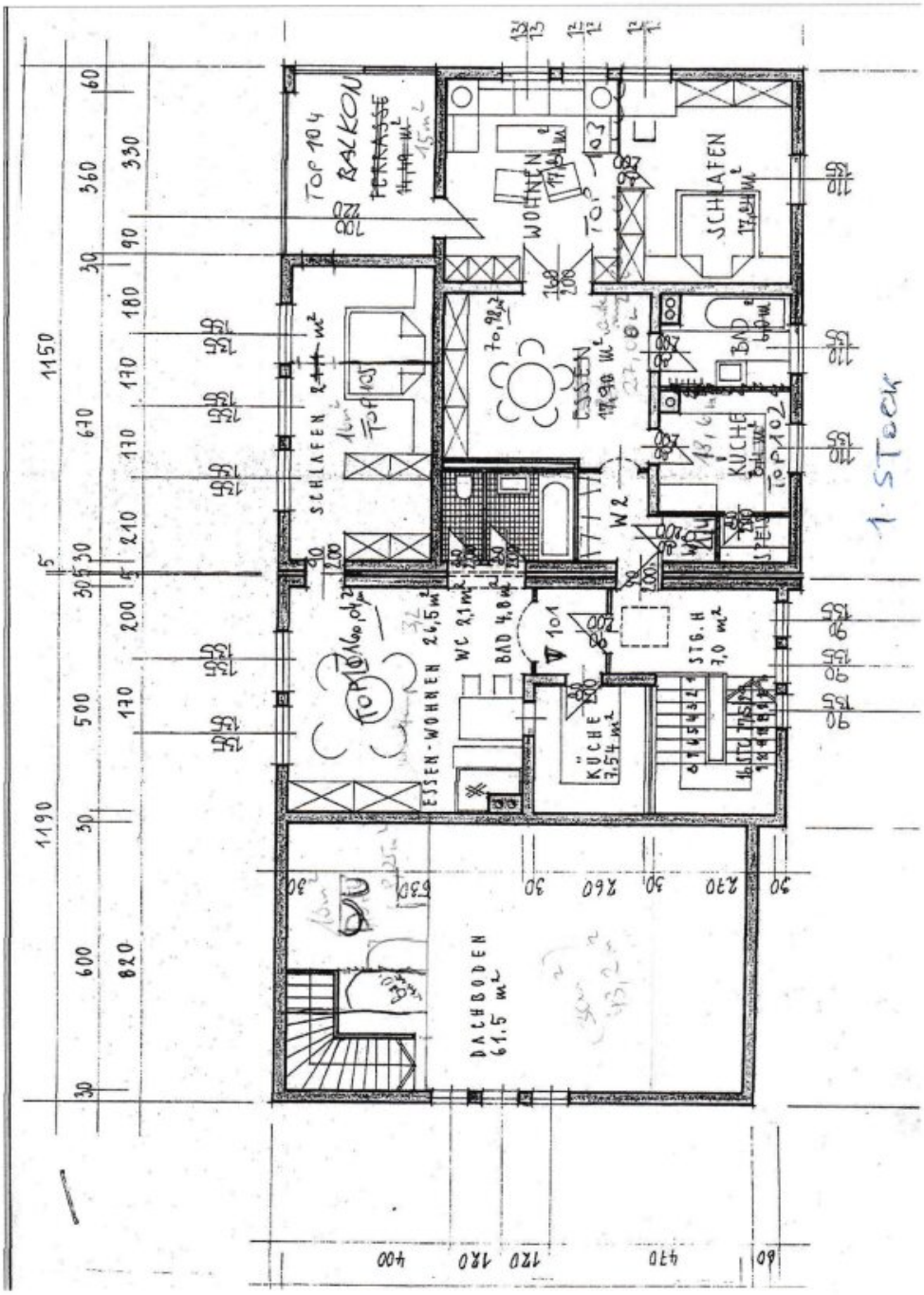
Schnitt schematisch

Dachgeschoß - Ausbau	Maßstab 1 : 100
DDDr. Christian Kobau	Datum 01.2007
Schnitte - schematisch	Planummer 5/007

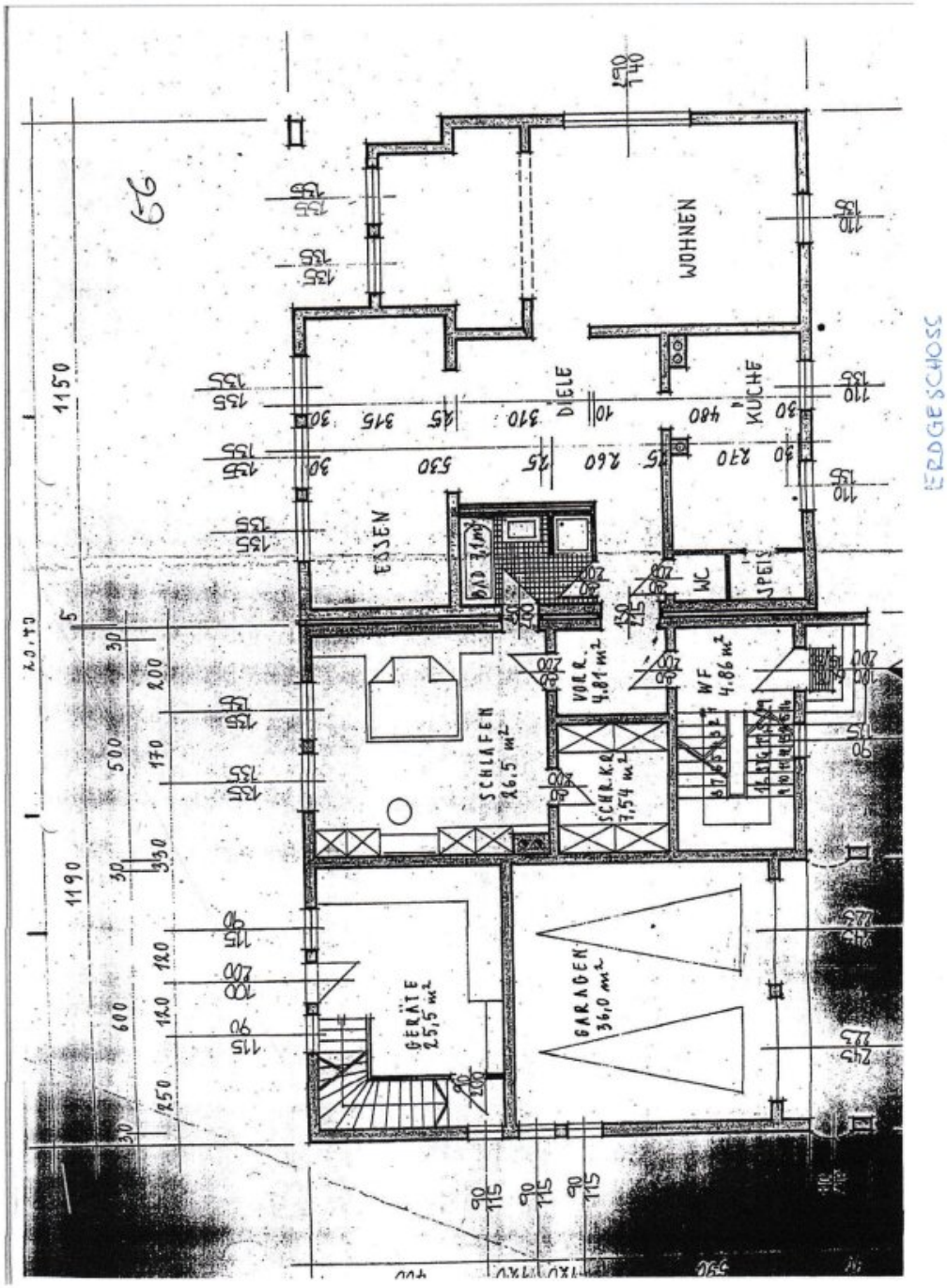
Bestand
Abbruch
Neu



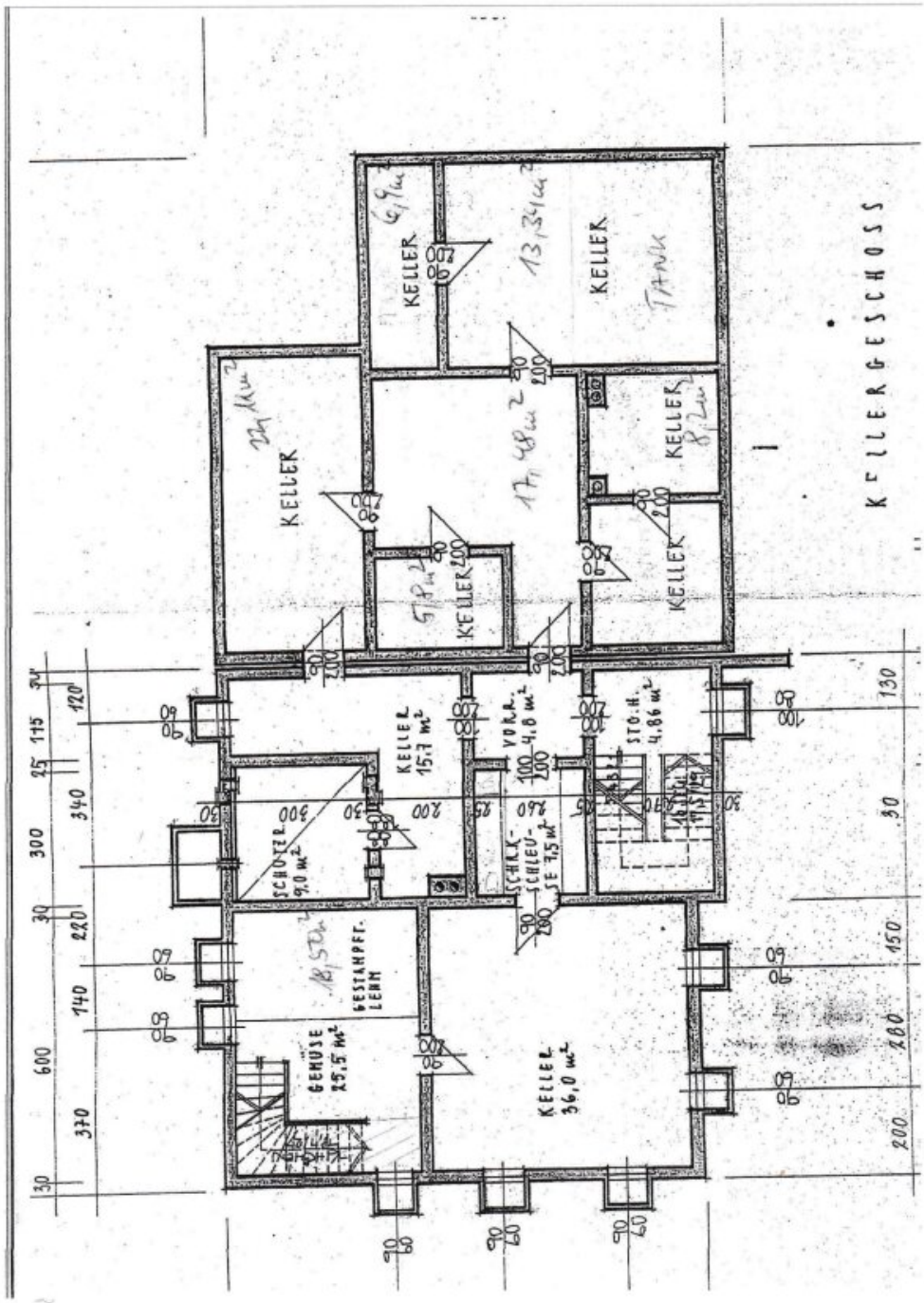
DESALLA
HOUSE AND HOME



DESALLA
HOUSE AND HOME



DESALLA
HOUSE AND HOME



DESALLA
HOUSE AND HOME

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

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
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap