

**Ansprechender Fachmarkt in Klagenfurt zu verkaufen  
(Superädifikat), 10,7% Rendite (Kontakt bitte nur direkt  
über Active Agent)**



**Objektnummer: 379**

**Eine Immobilie von Active Agent GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	1.370,00 m²
<b>Stellplätze:</b>	45
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 301,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	802,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.253,02 €
<b>USt.:</b>	250,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Philipp Mayer**

Active Agent GmbH  
Ullmannstrasse 36/26  
1150 Wien

T +43 676 370 60 95









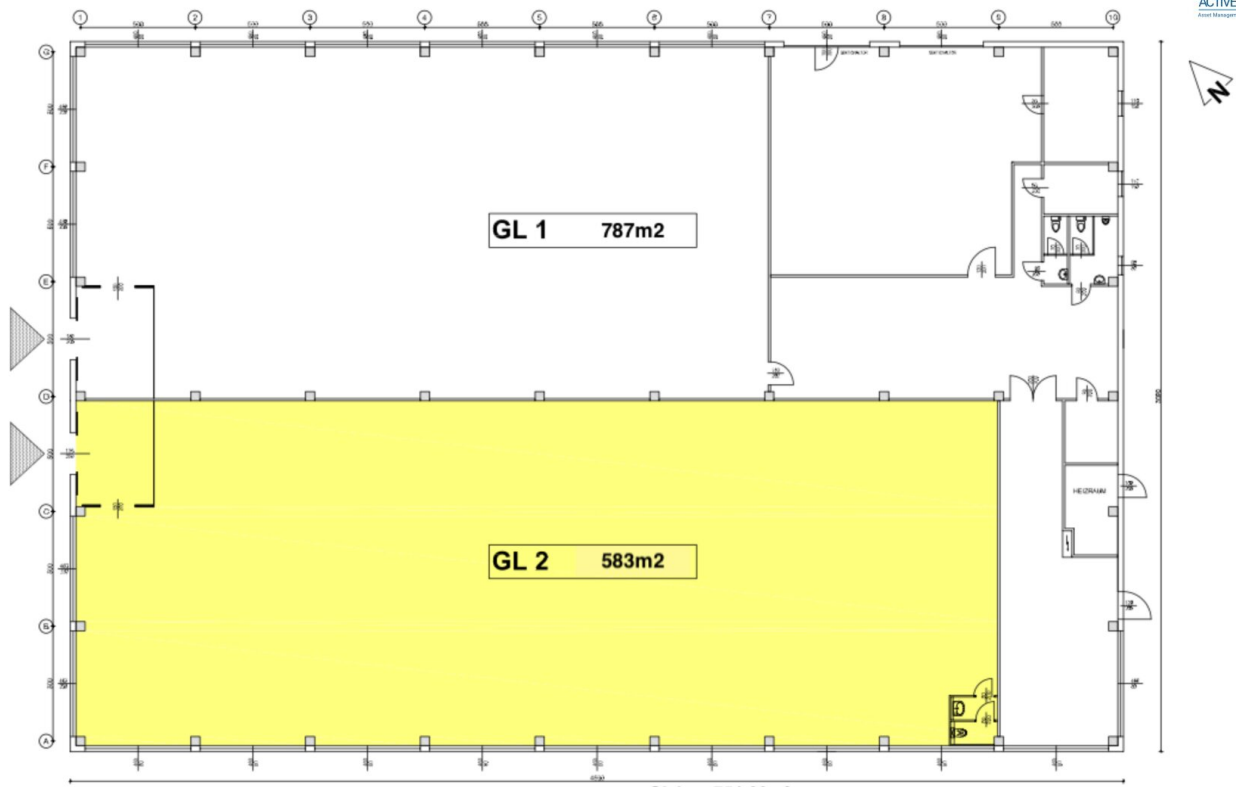




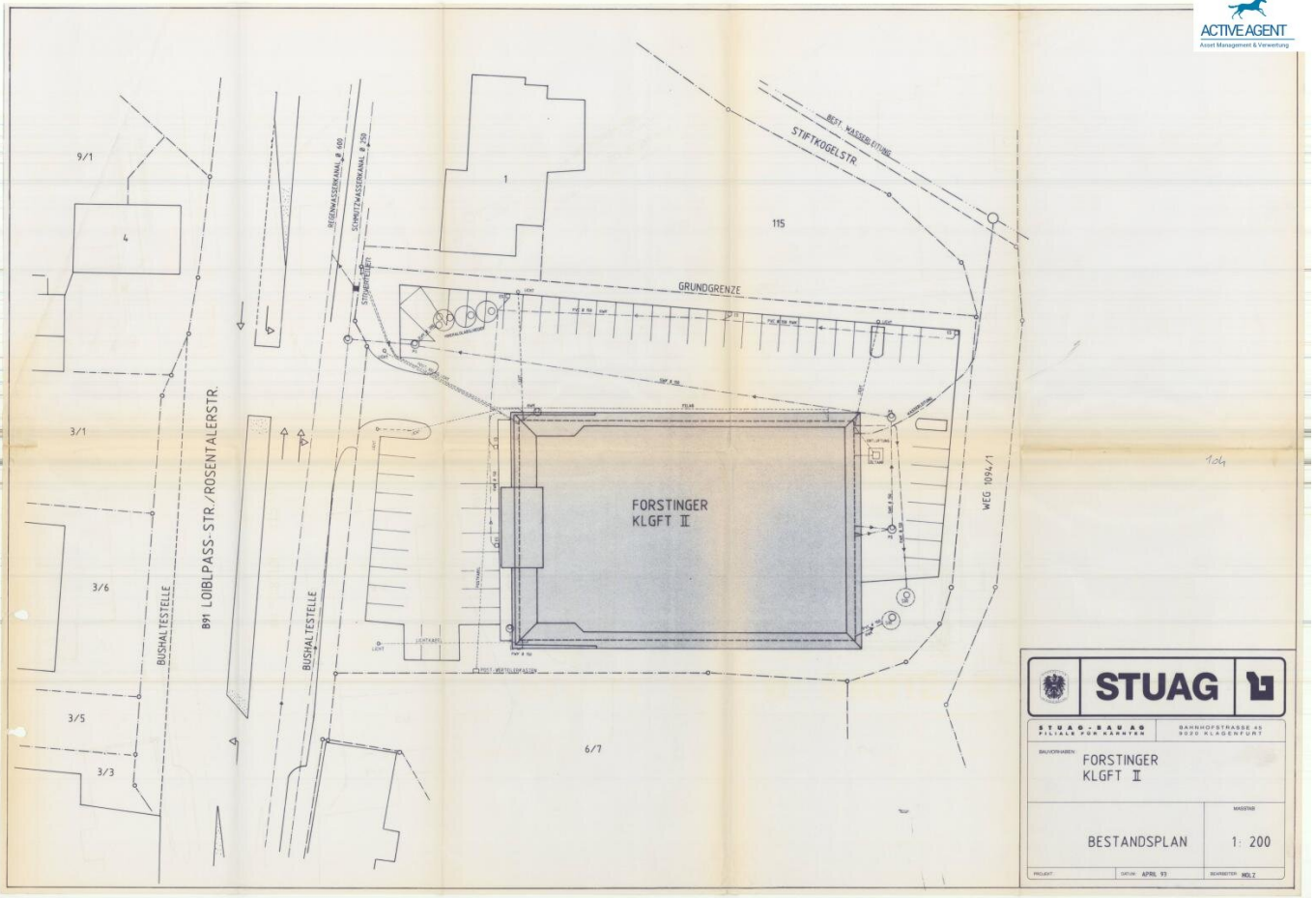












 <b>STUAG</b> 	
<small>STUAG-RAU-AN FÜR DEN VERKEHR</small>	
<small>BANNOFFSTRASSE 45 5050 WILGENSEN</small>	
BAUVORNAME: <b>FORSTINGER KLGF II</b>	
BESTANDSPLAN	MAßSTAB: <b>1:200</b>
INHALT:	DATUM: <b>APRIL 93</b>
ZEICHNER: <b>MDL 2</b>	BEWERTER: <b>MDL 2</b>

## Objektbeschreibung

Das Objekt verfügt über 45 bequeme Stellplätze für den Kundenkomfort und es besticht mit seiner ansprechenden Optik und die solide Bauweise. Außerdem besteht auch eine gut Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (mehrere Busse halten in unmittelbarer Nähe). Nicht nur Lage und Ausstattung sprechen für diese Objekt, auch die Unbegrenztheit der Möglichkeiten, was sich aus dem Standort machen lässt.

Sie sind auf der Suche nach einem perfekten Gewerbeobjekt mit einer ausgezeichneten Rendite die Sie übernehmen können? Dann ist diese aus zwei Einzelhandelsflächen bestehende Immobilie (Superädifikat) in Klagenfurt genau das Richtige für Sie.

**Zum Verkauf steht hier das Superädifikat. Es wird das Gebäude erworben, für das Grundstück (wird nicht verkauft) ist eine Pacht zu entrichten. Die Rendite (2 Mieteinheiten davon eine Einheit in Verhandlung) abzüglich der Grundstückspacht ist bei 10,7%.**

### **IHRE VORTEILE:**

- **Sehr gute Rendite mit 10,7%**
- **Bonitätsstarke Mieter**
- **2 Mieteinheiten (1. Forstinger 2. In Verhandlung)**
- **Bestens etablierter Standort**
- **Ansprechende Lage**
- **Sehr gute Erreichbarkeit per PKW und ÖPNV**
- **Bequemes Parken direkt vor dem Standort**
- **Hohe Sichtbarkeit mit Werbepylon an der Bundesstrasse**



*Für Rückfragen und weiteren Informationen stehen wir Ihnen zur Verfügung und freuen uns unter +43 676 370 60 95 (Mag. Philipp Mayer) auf Ihren Anruf.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap