# | STILVOLLER ALTBAU | BEWILLIGTE AUSBAUPLANUNG FÜR DAS DACHGESCHOSS | TOP LAGE




Hausansicht

**Objektnummer: 1144645**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 600,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 108,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,74 |
| **Kaufpreis:** | 2.490.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hammerl**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 688 33 43
H +43 660 688 33 43
F +43 1 35 600 10

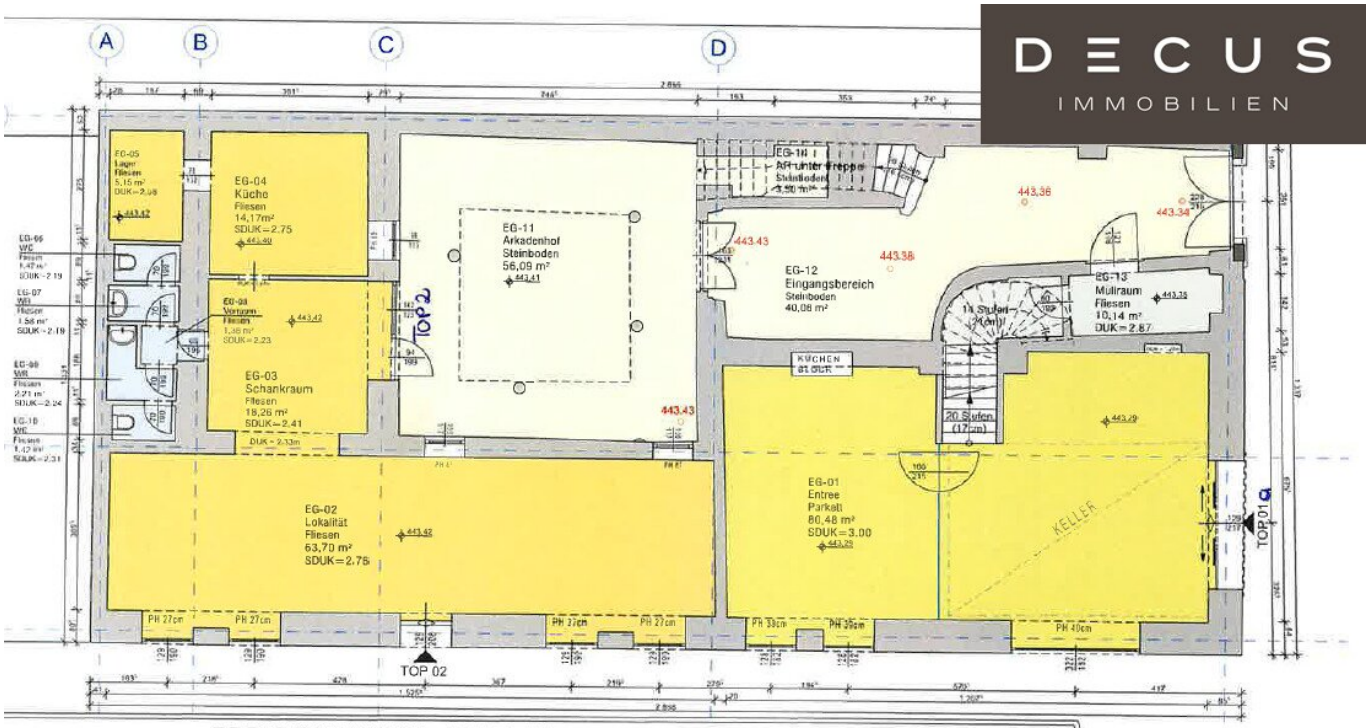
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








DECUS
IMMOBILIEN
4

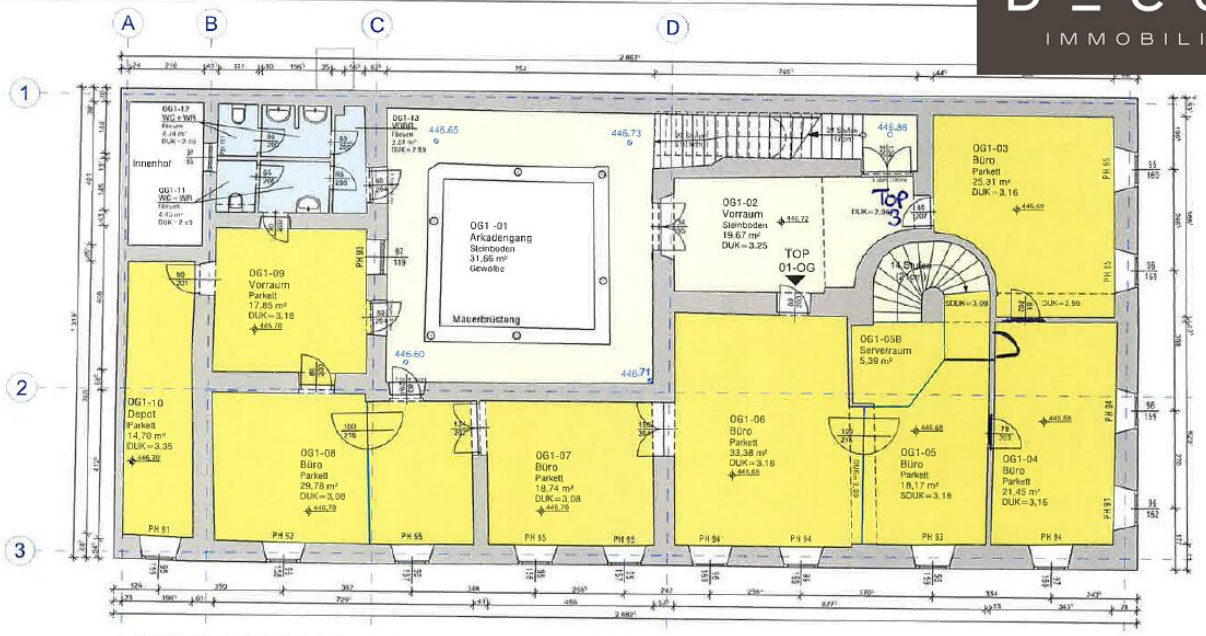



ERDGESCHOSS M 1:100

FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 01 EG

FLÄCHENAUF

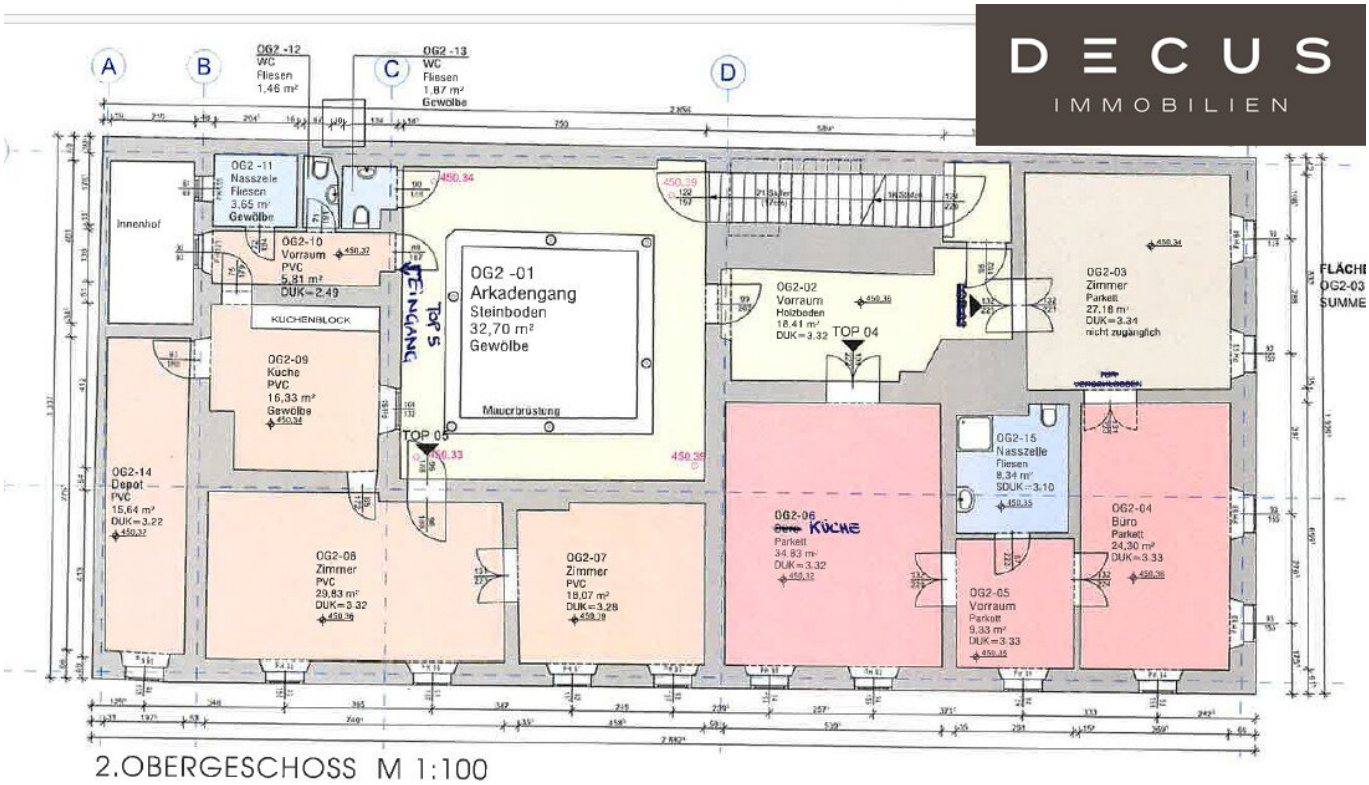
DECUS
IMMOBILIEN




1.OBERGESCHOSS M 1:100

FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP01-1.OG FLÄCHENAUFSTELLUNG 1.OG

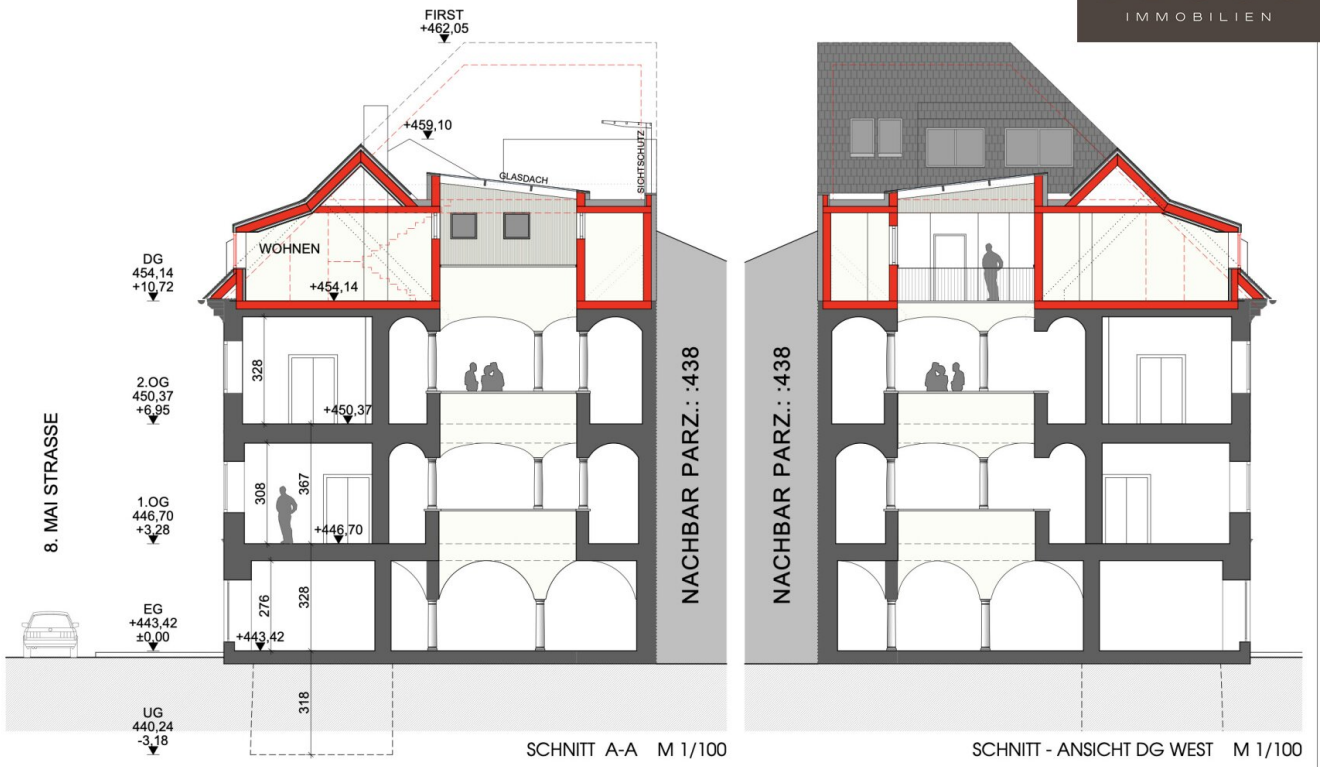
DECUS
IMMOBILIEN




2.OBERGESCHOSS M 1:100

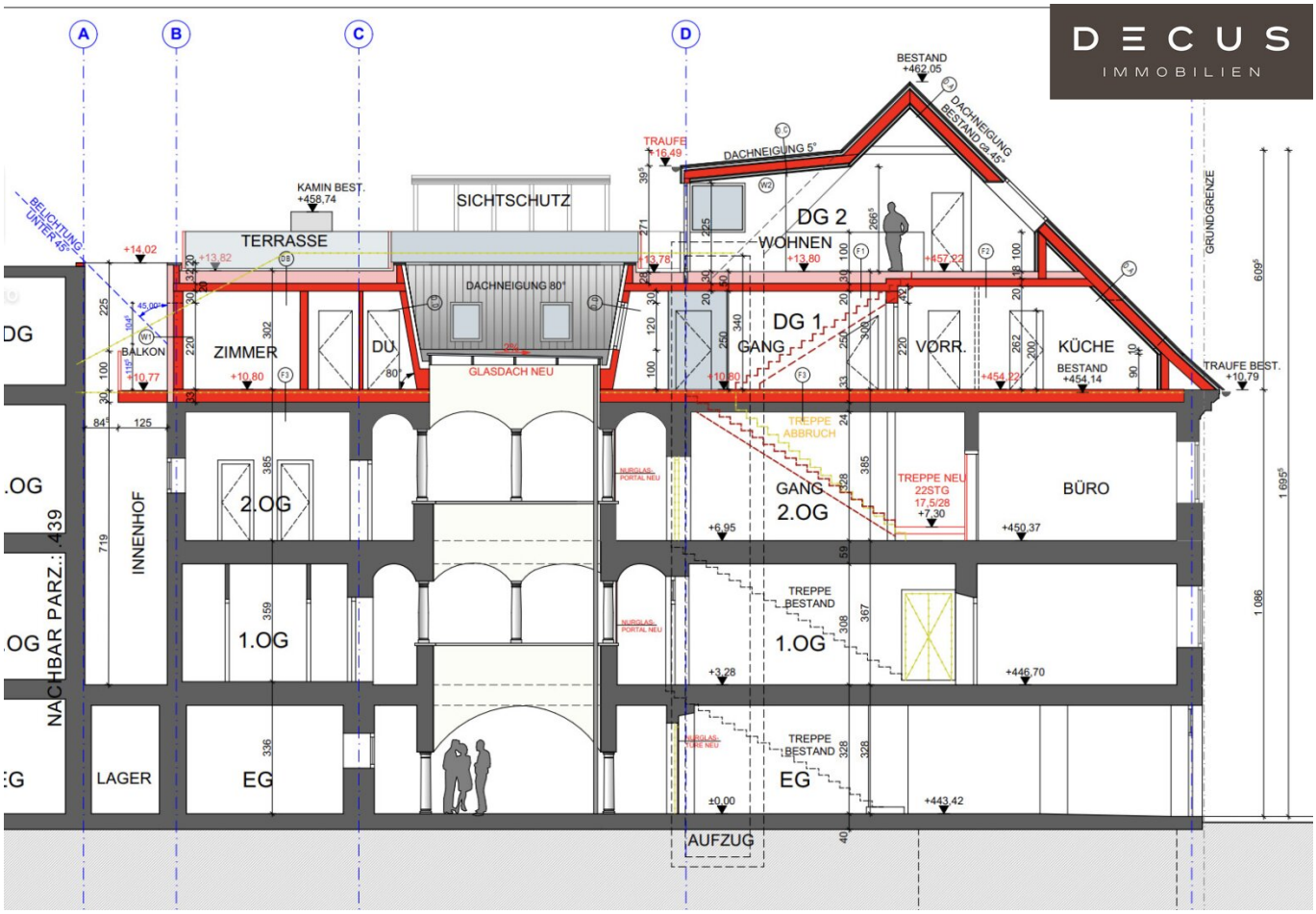
ENTWURF DACHG

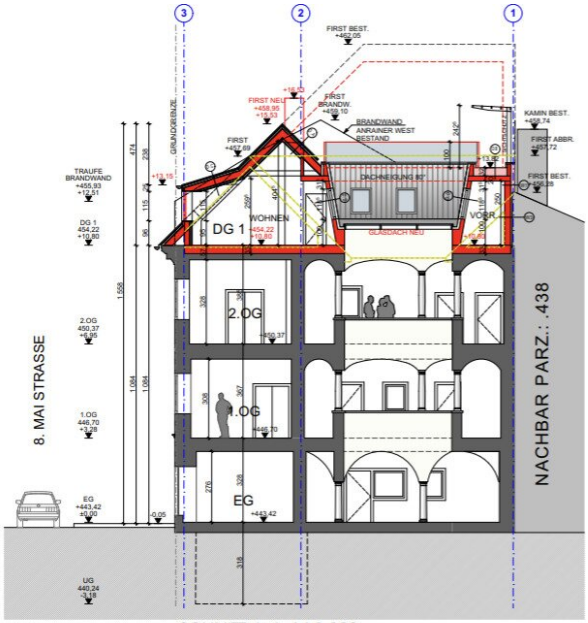
DECUS IMMOBILIEN



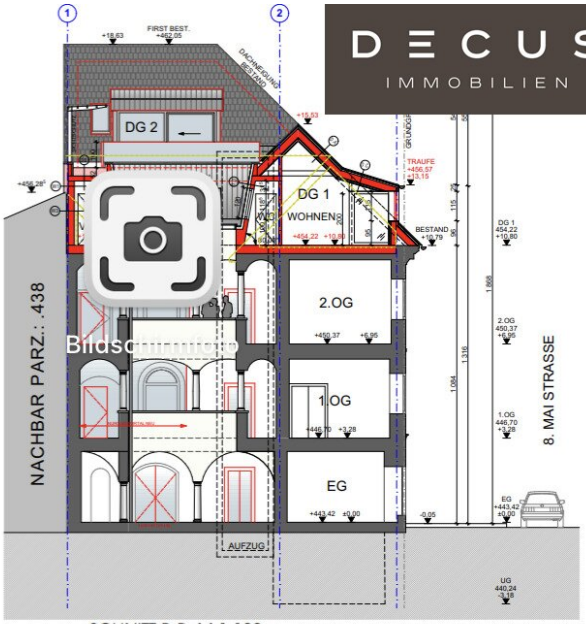

SCHNITT A-A M 1/100

SCHNITT - ANSICHT DG WEST M 1/100


A
B
C
D
BESTAND
+462.05
DACHNEIGUNG BESTAND CA.45°
TRAUFE
+16.49
DACHNEIGUNG 5°
KAMIN BEST.
+458.74
SICHTSCHUTZ
DG 2
WOHNEN
+13.80
+457.92
GRUNDGRENZE
BELICHTUNG UNTER 45°
+14.02
TERRASSE
+13.82
DACHNEIGUNG 80°
+13.78
DG 1
GANG
+10.80
VORR.
+454.22
KÜCHE
BESTAND
+454.14
TRAUFE BEST.
+10.79
BALKON
+10.77
ZIMMER
+10.80
DU.
80°
GLASDACH NEU
TREPPE ABBRUCH
TREPPE NEU
22STG
17,5/28
+7.30
BÜRO
+450.37
GANG
2.OG
+6.95
2.OG
INNENHOF
TREPPE BESTAND
1.OG
+3.28
1.OG
+446.70
NACHBAR PARZ.: 439
LAGER
EG
TREPPE BESTAND
EG
±0.00
+443.42
AUFZUG
NURGLAS PORTAL NEU
NURGLAS TÜRE NEU
DG
.OG
.OG
:G




SCHNITT A-A M 1:100




SCHNITT B-B M 1:100

DECUS IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Stilvoller Altbau in der Innenstadt von Klagenfurt**

**Beschreibung**

Zum Verkauf steht ein eleganter Altbau inmitten der Innenstadt von Klagenfurt am Wörthersee. Das Gebäude besticht durch Arkadengänge, hohe Räume und Flügeltüren, die den historischen Charme mit wohnlichem Komfort verbinden. Das Objekt umfasst insgesamt 6 Bestandseinheiten; 4 davon sind aktuell befristet vermietet. Die Einheiten Top 1 und Top 4 waren zuletzt als Büroräume bzw. Dienstwohnung genutzt und stehen derzeit leer, da hier Umbauarbeiten für den Ausbau getätigt werden müssten.

**Potenzial & Erweiterungsmöglichkeiten**

- Einreichplan für Dachgeschossausbau und Einbau eines Aufzugs vorhanden
- Baugenehmigung liegt vor
- Grundfläche ca. 380 m²
- Nutzfläche aktuell ca. 600 m² mit Erweiterungspotenzial von ca. 300 m² durch Dachgeschossausbau

**Lage**

Zentrale, gut frequentierte Lage an der Karfreitstraße in Klagenfurt ( Innenstadt ), in unmittelbarer Nähe zu Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und weiteren Einrichtungen. Mischgebiet aus Wohn- und Geschäftshäusern mit idealer Infrastruktur.

**Highlights**

- Stilvoller Altbau mit Arkadengängen
- Historischer Charme trifft auf modernen Wohnkomfort

- 6 Bestands-Einheiten, 4 vermietet, Top 1 & Top 4 aktuell leer

- Bereits vorhandene Einreichpläne und Baugenehmigung für Dachgeschossausbau + Aufzug

- Erweiterungsmöglichkeit von ca. 300 m² Nutzfläche

- Zentrale Lage mit guter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung

Dieses Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzung mit nachhaltigem Ausbaupotenzial als auch für Investoren, die Wert auf historische Architektur legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern

besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap