DREI MEHRGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE IN WOLFSBERG | TOLLES RENDITEOBJEKT MIT VIEL POTENZIAL | SEHR GUT VERMIETET



Objektnummer: 1148264

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindhofstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.951,09 m²
Heizwärmebedarf:	D 96,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
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





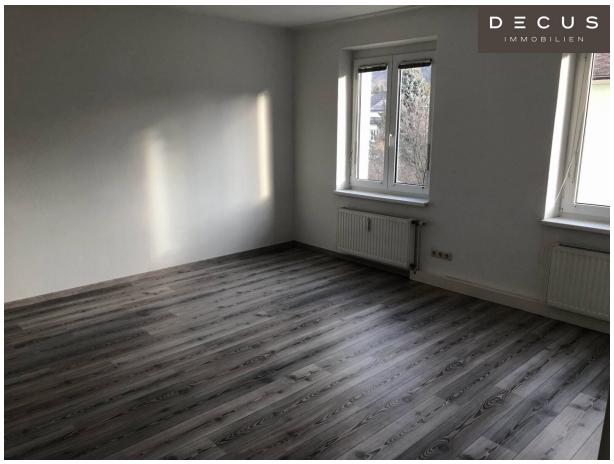














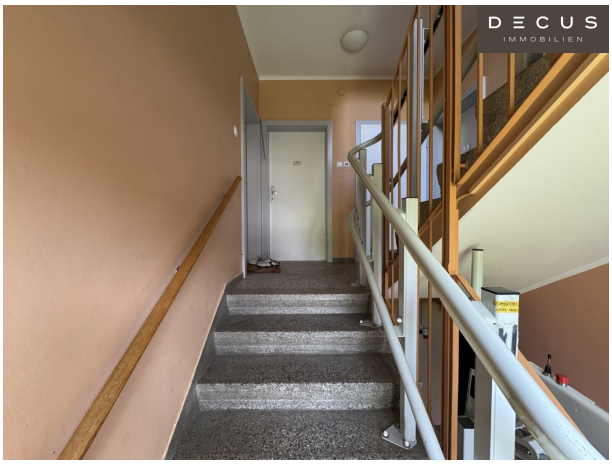

DECUS
IMMOBILIEN

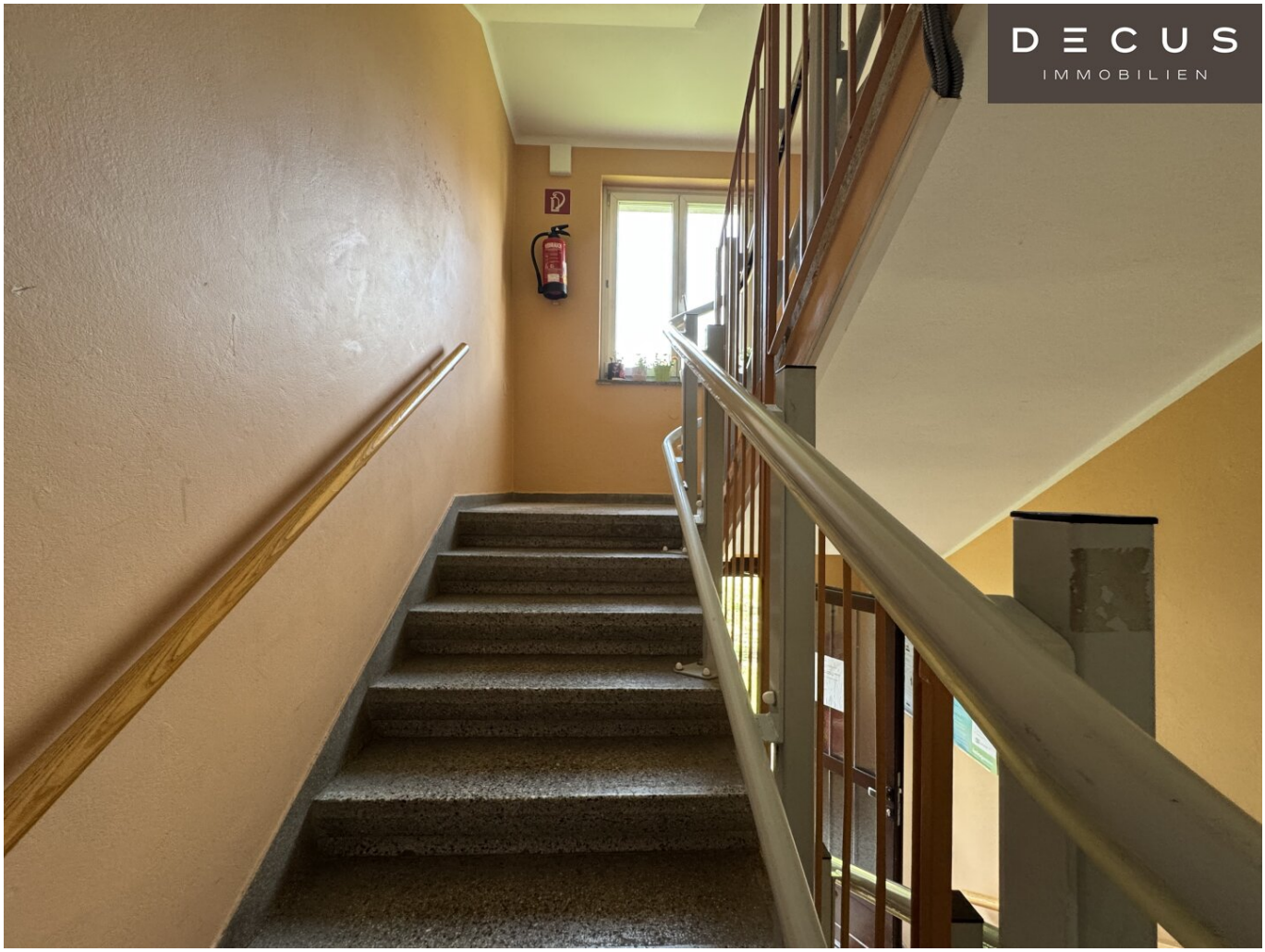

DECUS
IMMOBILIEN

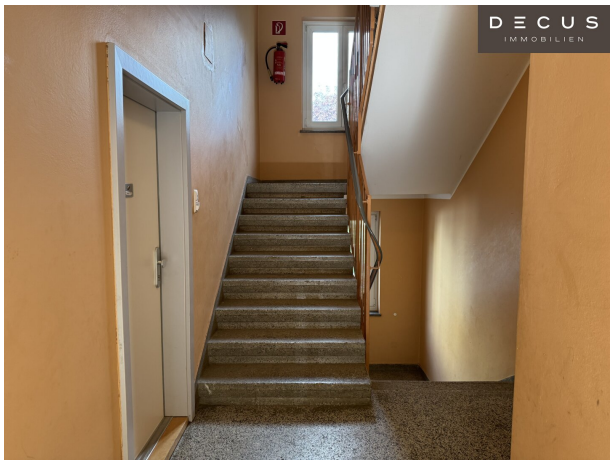

DECUS
IMMOBILIEN





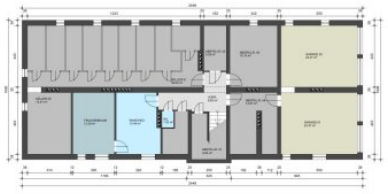



DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



HAUS 5 / UNTERGESCHOSS	
ABSTELLRAUM 01	6,66 m2
ABSTELLRAUM 02	5,28 m2
ABSTELLRAUM 03	15,13 m2
ABSTELLRAUM 04	5,66 m2
HEIZ	50,63 m2
KELLER 02	13,61 m2
WC	1,52 m2
WASCHKÜCHE	11,59 m2
TROCKENRAUM	13,28 m2
GARAGE 01	24,37 m2
GARAGE 02	26,22 m2
NUTZFLÄCHE	196,95 m2

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



HAUS 5 / TOP 01	
VORRAUM	6,58 m2
ABSTELLRAUM	1,13 m2
WC	1,13 m2
BAD	3,62 m2
KÜCHE	7,53 m2
ZIMMER 01	20,99 m2
ZIMMER 02	15,19 m2
ZIMMER 03	19,66 m2
NUTZFLÄCHE	89,07 m2

HAUS 5 / TOP 02	
VORRAUM	5,87 m2
ABSTELLRAUM	1,96 m2
WC	1,39 m2
BAD	2,39 m2
KÜCHE	7,36 m2
ZIMMER 01	17,73 m2
ZIMMER 02	14,19 m2
NUTZFLÄCHE	49,32 m2

HAUS 5 / TOP 03	
VORRAUM	6,58 m2
ABSTELLRAUM	1,13 m2
WC	1,55 m2
BAD	3,62 m2
KÜCHE	7,46 m2
ZIMMER 01	14,62 m2
ZIMMER 02	14,62 m2
ZIMMER 03	26,34 m2
NUTZFLÄCHE	76,06 m2

GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS



HAUS 5 / TOP 04	
VORRAUM	6,58 m2
ABSTELLRAUM	1,13 m2
WC	1,13 m2
BAD	3,62 m2
KÜCHE	7,53 m2
ZIMMER 01	20,99 m2
ZIMMER 02	15,19 m2
ZIMMER 03	19,66 m2
NUTZFLÄCHE	89,07 m2

HAUS 5 / TOP 05	
VORRAUM	5,87 m2
ABSTELLRAUM	1,96 m2
WC	1,39 m2
BAD	2,39 m2
KÜCHE	7,36 m2
ZIMMER 01	17,73 m2
ZIMMER 02	14,19 m2
ZIMMER 03	14,13 m2
NUTZFLÄCHE	89,40 m2

HAUS 5 / TOP 06	
VORRAUM	6,58 m2
ABSTELLRAUM	1,13 m2
WC	1,55 m2
BAD	3,62 m2
KÜCHE	7,46 m2
ZIMMER 01	14,62 m2
ZIMMER 02	14,62 m2
ZIMMER 03	26,34 m2
NUTZFLÄCHE	76,06 m2

GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



HAUS 5 / TOP 07	
VORRAUM	6,58 m2
ABSTELLRAUM	1,13 m2
WC	1,13 m2
BAD	3,62 m2
KÜCHE	7,53 m2
ZIMMER 01	20,99 m2
ZIMMER 02	15,19 m2
ZIMMER 03	19,66 m2
NUTZFLÄCHE	89,07 m2

HAUS 5 / TOP 08	
VORRAUM	5,87 m2
ABSTELLRAUM	1,96 m2
WC	1,39 m2
BAD	2,39 m2
KÜCHE	7,36 m2
ZIMMER 01	17,73 m2
ZIMMER 02	14,19 m2
ZIMMER 03	14,13 m2
NUTZFLÄCHE	89,40 m2

HAUS 5 / TOP 09	
VORRAUM	6,67 m2
ABSTELLRAUM	1,52 m2
WC	1,55 m2
BAD	3,62 m2
KÜCHE	7,46 m2
ZIMMER 01	14,62 m2
ZIMMER 02	14,62 m2
ZIMMER 03	26,34 m2
NUTZFLÄCHE	76,06 m2

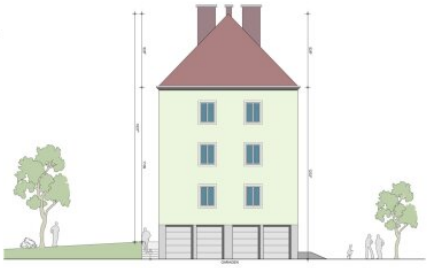
ANSICHT SÜD



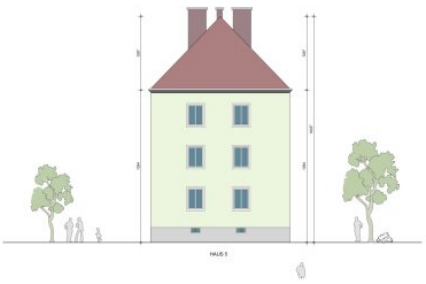
ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST





BESTANDSPLAN

LINDHOFSTRASSE 5 & 7
WOLFSBERG

mikolasch-architektur

Architekt Dipl.-Ing. Paul Mikolasch
Staatlich befugter und Beeideter Zivilingenieur

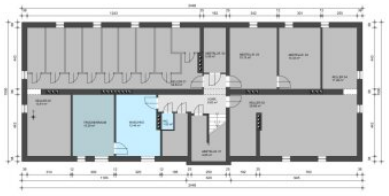
HAUS 5
LAGEPLAN
GRUNDRISSE
ANSICHTEN

MAßSTAB	BEARB.	GEPR.	PROJEKT NR.	PLAN NR.	INDEX
1:1000	PB		2014-008	BP 01	
1:100	DATUM 16.03.2014	DATUM			

Alle Rechte vorbehalten

DECUS
IMMOBILIEN

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



HAUS 7 / UNTERGESCHOSS	
ABSTELLRAUM 01	5.80 m2
ABSTELLRAUM 02	5.28 m2
ABSTELLRAUM 03	10.13 m2
ABSTELLRAUM 04	10.13 m2
KELLER	55.05 m2
KELLER 02	13.91 m2
KELLER 03	39.96 m2
KELLER 04	13.91 m2
WC	1.50 m2
WASCHKÜCHE	13.44 m2
TROCKENRAUM	12.29 m2
NUTZFLÄCHE	190.60 m2

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



HAUS 7 / TOP 01	
VORRAUM	6.39 m2
ABSTELLRAUM	1.13 m2
WC	1.12 m2
BAD	4.43 m2
KÜCHE	7.53 m2
ZIMMER 01	20.98 m2
ZIMMER 02	19.19 m2
ZIMMER 03	19.65 m2
NUTZFLÄCHE	99.97 m2

HAUS 7 / TOP 02	
VORRAUM	5.87 m2
ABSTELLRAUM	1.06 m2
WC	1.06 m2
BAD	3.29 m2
KÜCHE	7.36 m2
ZIMMER 01	17.73 m2
ZIMMER 02	19.19 m2
NUTZFLÄCHE	80.30 m2

HAUS 7 / TOP 03	
VORRAUM	6.36 m2
ABSTELLRAUM	1.10 m2
WC	1.09 m2
BAD	3.40 m2
KÜCHE	7.46 m2
ZIMMER 01	18.62 m2
ZIMMER 02	19.65 m2
ZIMMER 03	20.04 m2
NUTZFLÄCHE	78.35 m2

GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS



HAUS 7 / TOP 04	
VORRAUM	6.39 m2
ABSTELLRAUM	1.13 m2
WC	1.12 m2
BAD	4.43 m2
KÜCHE	7.53 m2
ZIMMER 01	20.98 m2
ZIMMER 02	19.19 m2
ZIMMER 03	19.65 m2
NUTZFLÄCHE	99.97 m2

HAUS 7 / TOP 05	
VORRAUM	5.87 m2
ABSTELLRAUM	1.06 m2
WC	1.06 m2
BAD	3.29 m2
KÜCHE	7.36 m2
ZIMMER 01	17.73 m2
ZIMMER 02	19.19 m2
ZIMMER 03	19.13 m2
NUTZFLÄCHE	80.30 m2

HAUS 7 / TOP 06	
VORRAUM	6.37 m2
ABSTELLRAUM	1.10 m2
WC	1.09 m2
BAD	3.40 m2
KÜCHE	7.46 m2
ZIMMER 01	18.62 m2
ZIMMER 02	19.65 m2
ZIMMER 03	20.04 m2
NUTZFLÄCHE	78.35 m2

GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



HAUS 7 / TOP 07	
VORRAUM	6.39 m2
ABSTELLRAUM	1.13 m2
WC	1.12 m2
BAD	4.43 m2
KÜCHE	7.53 m2
ZIMMER 01	20.98 m2
ZIMMER 02	19.19 m2
ZIMMER 03	19.65 m2
NUTZFLÄCHE	99.97 m2

HAUS 7 / TOP 08	
VORRAUM	5.87 m2
ABSTELLRAUM	1.06 m2
WC	1.06 m2
BAD	3.29 m2
KÜCHE	7.36 m2
ZIMMER 01	17.73 m2
ZIMMER 02	19.19 m2
ZIMMER 03	19.13 m2
NUTZFLÄCHE	80.30 m2

HAUS 7 / TOP 09	
VORRAUM	6.37 m2
ABSTELLRAUM	1.10 m2
WC	1.09 m2
BAD	3.40 m2
KÜCHE	7.46 m2
ZIMMER 01	18.18 m2
ZIMMER 02	19.65 m2
ZIMMER 03	20.04 m2
NUTZFLÄCHE	84.34 m2

ANSICHT NORD



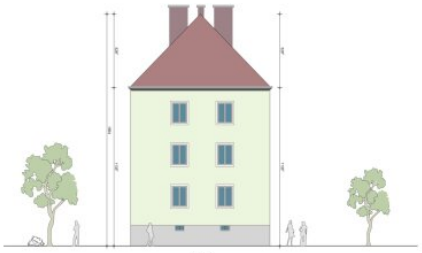
ZUGANG HAUS 7

ANSICHT SÜD



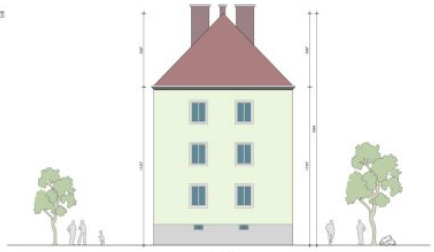
HAUS 7

ANSICHT WEST



HAUS 7

ANSICHT OST



HAUS 7



BESTANDSPLAN

LINDHOFSTRASSE 5 & 7
WOLFSBERG

mikolasch-architektur

Architekt Dipl.-Ing. Paul Mikolasch
Staatlich befugter und Beeideter Zivilrechtsvermesser

HAUS 7
LAGEPLAN
GRUNDRISSE
ANSICHTEN

MASSSTAB	BEARB.	GEPR.	PROJEKT NR.	PLAN NR.	INDEX
1:1000	PM		2014-008	BP 02	
1:100	DATUM 16.03.2014	DATUM			

Alle Rechte vorbehalten

DECUS
IMMOBILIEN



BESTANDSPLAN

LINDHOFSTRASSE 9
WOLFSBERG

mikolasch-architektur

Architekt Dipl.-Ing. Paul Mikolasch
Ziviltech befugter und Gewerbe Zivilarchitekt

LAGEPLAN
GRUNDRISSE
ANSICHTEN

MASSSTAB	BEARB.	PM	DATE	PROJEKT NR.	PLAN NR.	INDEX
1:1000 1:100	DATUM		30.03.2014	2014-006	BP 01	

Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein herausragendes Renditeobjekt im malerischen Wolfsberg in Kärnten! Diese 3 mehrgeschossigen Wohngebäude (WGG-Objekt) bieten Ihnen nicht nur eine erstklassige Investitionsmöglichkeit, sondern auch eine ideale Lage, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbare Nähe rückt.

Mit einem Kaufpreis von€ 1.750.000,00 zuzügl. 20% USt. erwerben Sie eine Liegenschaft, die sich perfekt für renditestarke Vermietungen eignet. Die massive Bauweise und das charmante Dach verleihen dem Objekt nicht nur Stabilität, sondern auch einen ansprechenden Charakter, der sowohl Mieter als auch Investoren anspricht.

Die Innenräume sind mit Laminat und einer Einbauküche ausgestattet. Jedes der lichtdurchfluteten Zimmer ist mit öffenbaren Fenstern versehen, die für eine angenehme Belüftung und eine freundliche Atmosphäre sorgen. Zudem ist das Gebäude mit einer Fernwärmeheizung ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen die Möglichkeit, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Regionen zu gelangen.

Die Lage des Objekts ist ideal für Familien und Pendler. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: eine Apotheke, einen Arzt, ein Krankenhaus sowie eine Vielzahl von Schulen, und Kindergärten. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls schnell erreichbar und runden das Angebot ab.

Diese Immobilie in Wolfsberg vereint eine hervorragende Lage, eine gute Ausstattung und ein hohes Potenzial für nachhaltige Renditen. Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in eine Zukunft, die Ihnen Sicherheit und Erträge bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie begeistern und entdecken Sie die Möglichkeiten, die sie Ihnen bietet.

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 <250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.000m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap