# Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Klagenfurt – Ideal für Wohnen, Büro, Ärztezentrum oder Ausstellung



Objektnummer: 8041/49

**Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche: Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Zinshaus Renditeobjekt

Österreich

9020 Klagenfurt am Wörthersee

2008 Gepflegt Neubau 557,00 m<sup>2</sup>

890.000,00€

### **Ihr Ansprechpartner**



#### Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH Eckengasse 7/6 9020 Innere Stadt

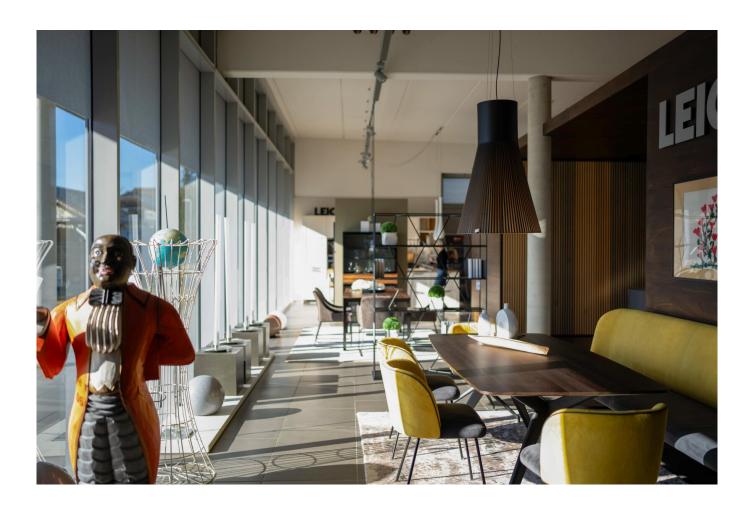
T +43 664 887 46 814

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















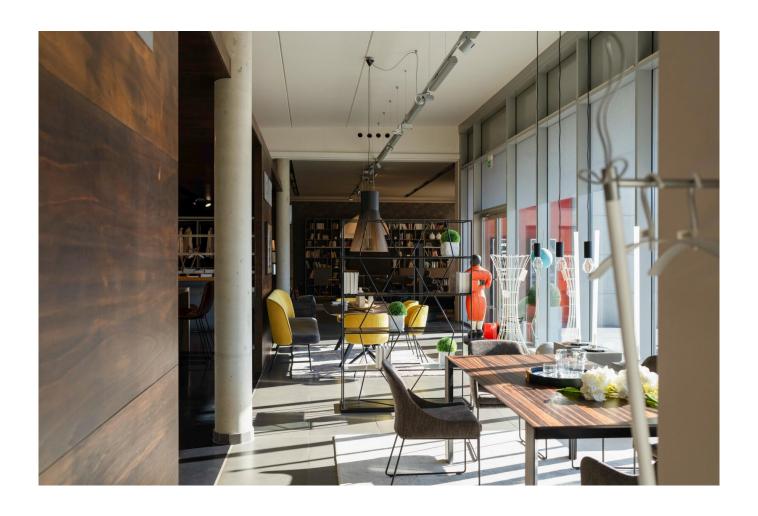






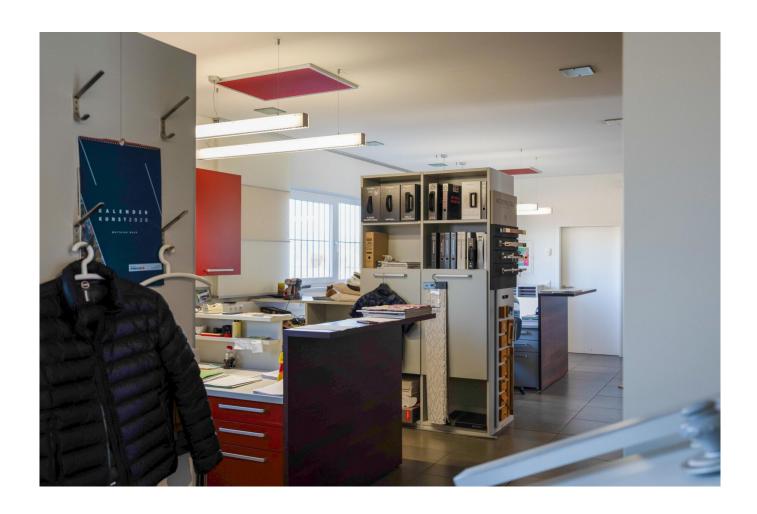












### **Objektbeschreibung**

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Klagenfurt – Ideal für Wohnen, Büro, Ärztezentrum oder Ausstellung

Diese Gewerbeimmobilie in Hörtendorf, Klagenfurt, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Investoren, Bauträger oder Unternehmen, die einen repräsentativen Standort suchen. Das Objekt eignet sich sowohl für ein Ärztezentrum, Büroflächen, ein Wohnbauprojekt als auch für eine Ausstellung oder ein Fachgeschäft.

#### Objektdetails:

Grundstücksgröße: 2.034 m²

Nutzfläche: ca. 453 m²

Baujahr: 2008

- Baurechtliche Möglichkeiten: Aufstockung auf bis zu drei Geschosse möglich (GFZ 0,5 0,8)
- Flexible Nutzung: Gewerbe-, Wohn- oder Mischform realisierbar

#### Nutzungsmöglichkeiten:

Ärztezentrum oder Therapiezentrum: Die Immobilie bietet sich ideal für eine Praxisgemeinschaft oder ein medizinisches Zentrum an. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht die Einrichtung mehrerer Behandlungsräume.

Bürogebäude oder Coworking-Space: Die Lage in Klagenfurt macht die Immobilie attraktiv für Unternehmen, die moderne Büroflächen mit guter Verkehrsanbindung suchen.

Wohnbauprojekt: Durch eine mögliche Aufstockung könnten zusätzliche Wohneinheiten entstehen, was insbesondere durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Klagenfurt eine attraktive Option ist.

Möbel- oder Küchenausstellung: Das Objekt kann weiterhin als Ausstellungsfläche genutzt

werden, auch mit Übernahme eines bestehenden Kundenstamms.

Lage & Infrastruktur:

Hörtendorf ist ein wachsender Stadtteil von Klagenfurt mit einer guten Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahn A2. Busverbindungen und ausgebaute Straßeninfrastruktur gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit. Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnund Gewerbeprojekten geprägt, wodurch die Immobilie vielseitig nutzbar ist.

Die Kombination aus guter Bausubstanz, Erweiterungspotenzial und flexibler Nutzung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition.

INFO – Nebenkosten

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Grundbuch-Eintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtung: 1–3 % des Kaufpreises + Barauslagen

Energiekennzahlen

HWB: wird nachgereicht

fGEE: wird nachgereicht

Hinweise:

Die Angaben wurden sorgfältig erhoben, jedoch wird keine Haftung für deren Richtigkeit übernommen. Technische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

ALL LAYERS GmbH

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.000m Apotheke <4.000m Krankenhaus <4.000m Klinik <7.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <4.500m Universität <7.000m Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <3.500m Einkaufszentrum <4.000m

### Sonstige

Bank <3.500m Geldautomat <4.000m Polizei <4.000m Post <5.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <5.000m Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap