

Zwei Büroräumlichkeiten im Altstadtzentrum von Klagenfurt zu kaufen - EINZELVERKAUF möglich



Objektnummer: 171

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	193,59 m ²
Nutzfläche:	188,00 m ²
Bürofläche:	188,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	620.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.297,87 €
Betriebskosten:	286,26 €
Heizkosten:	34,06 €
USt.:	75,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

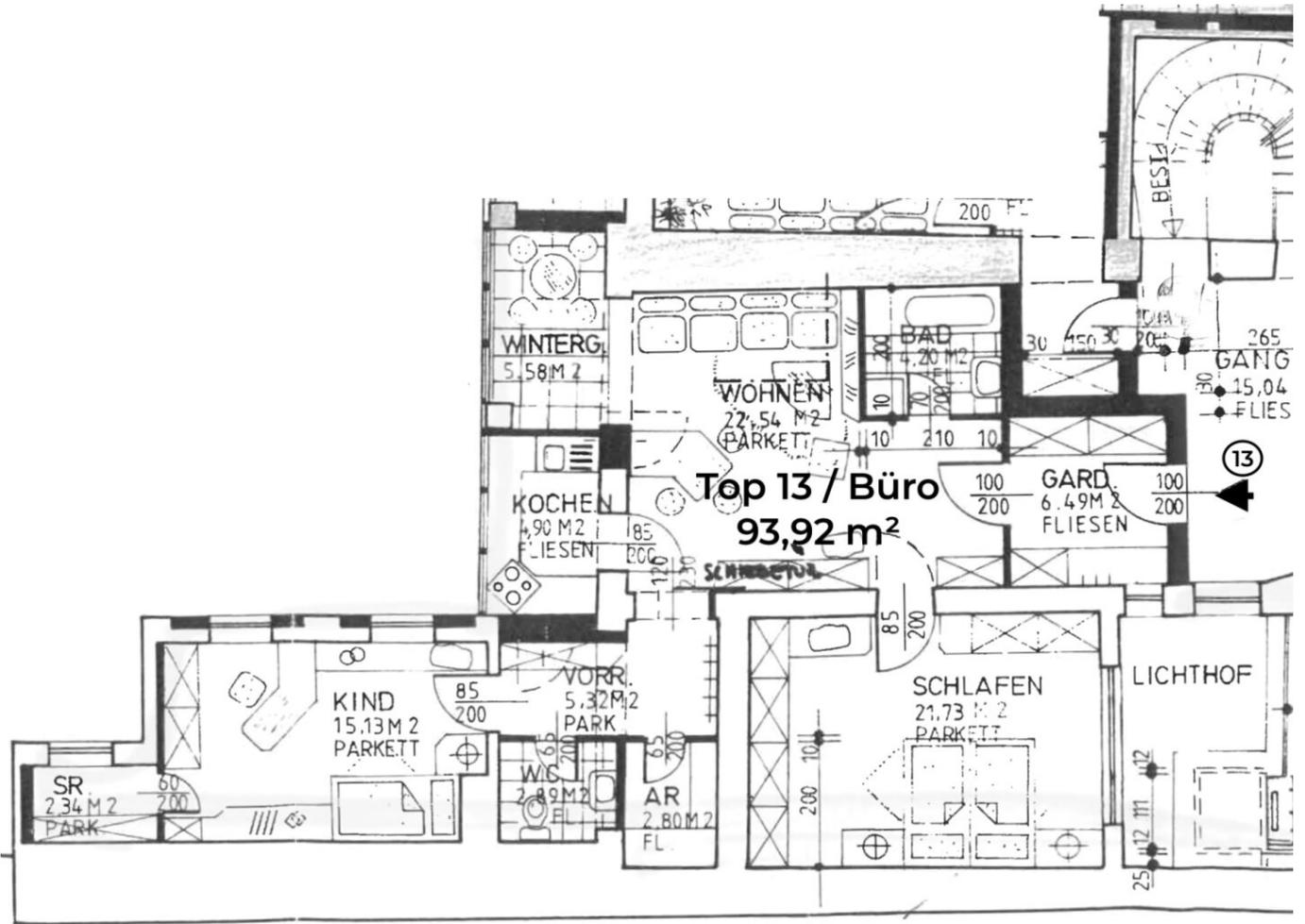


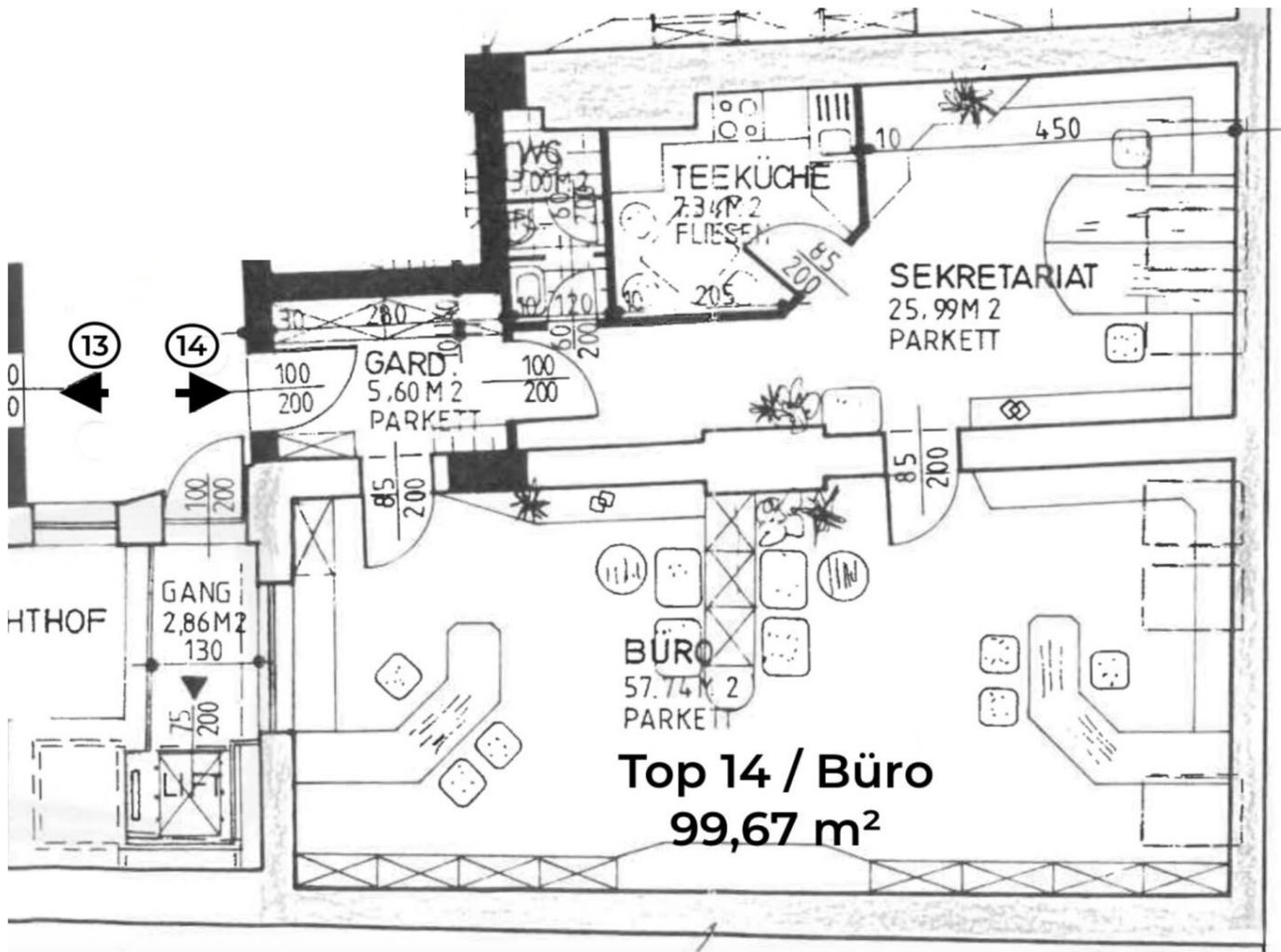
Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH
Sternegasse 3/2/6









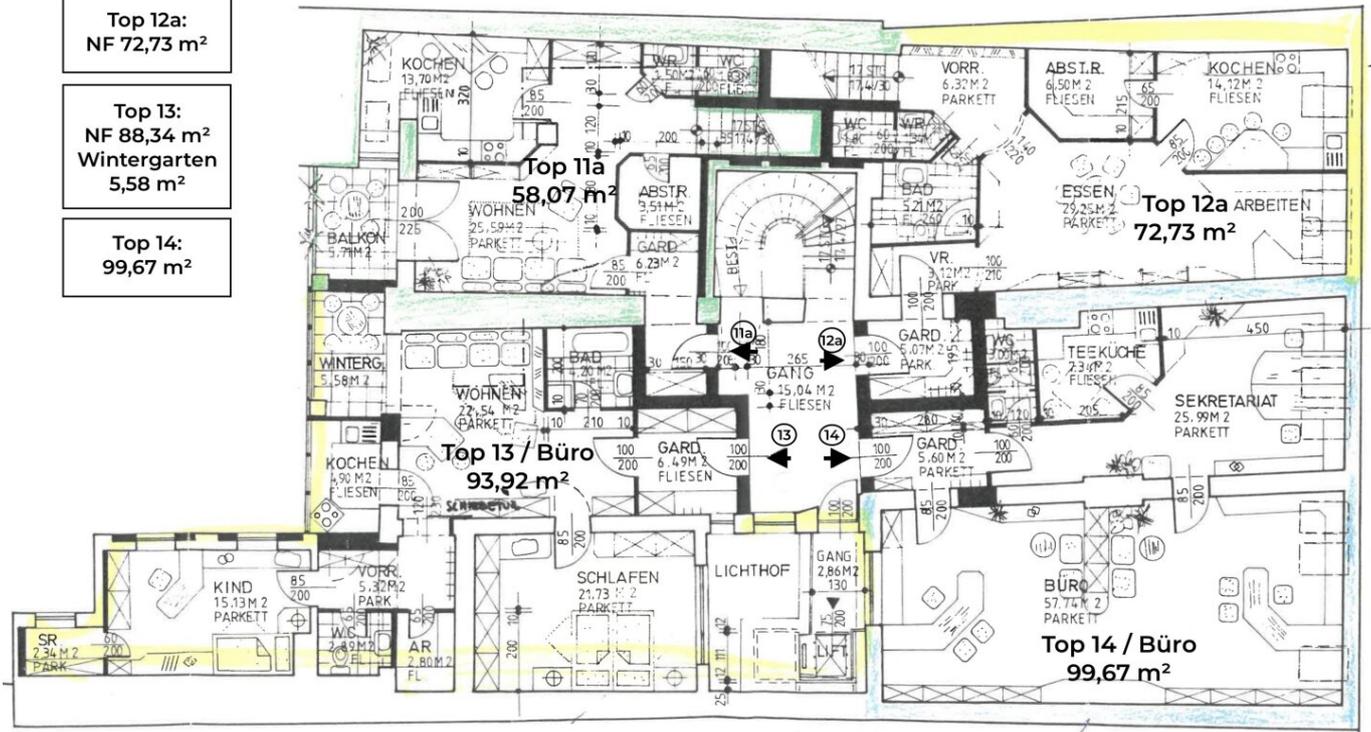
1. DACHGESCHOSS

Top 11a:
NF 52,36 m²
Loggia 5,71 m²

Top 12a:
NF 72,73 m²

Top 13:
NF 88,34 m²
Wintergarten 5,58 m²

Top 14:
99,67 m²



Objektbeschreibung

Investitionsmöglichkeit in barrierefreie, vermietete Büroflächen direkt Am Alten Platz in Klagenfurt - auch Einzelerwerb möglich

Zum Verkauf gelangt ein interessantes und lukratives **Investitionspaket** direkt am **Alten Platz, im historischen Zentrum von Klagenfurt Stadt.**

Es handelt sich hierbei um **zwei Büroeinheiten** im 1. Dachgeschoss eines wunderschönen und gepflegten Gründerzeit-Zinshauses aus dem Jahr 1900, das im Zuge eines Um- und Zubaus 1995 um die Dachgeschossobjekte erweitert wurde. Die erzielte **Gesamtnutzfläche** der beiden Verkaufsobjekte beträgt **ca. 188 m²** sowie **zuzüglich ca. 6 m² Wintergarten.**

Die beiden Büroeinheiten sind seit 1996 an einen verlässlichen und sehr seriösen Mieter auf unbefristete Zeit vermietet und garantieren daher stabile und langfristige Mieteinnahmen.

Sollten Sie am Erwerb einer einzelnen Büroeinheit interessiert sein, so bitte ich um Ihre kurze Kontaktaufnahme - Sie bekommen umgehend die Verkaufsdaten der jeweiligen Einheit übermittelt!

Büro TOP 13: GNF 88,34 m² plus 5,58 m² Wintergarten - aktuelle monatliche Nettomiete € 1.152,54

Büro TOP 14: GNF 99,67 m² - aktuelle monatliche Nettomiete € 1.186,04

Fakten & Daten

- Historisches Gründerzeithaus aus dem Jahre 1900
- Frequentierte Toplage in Fußgängerzone
- Personenaufzug
- Barrierefreiheit

- Stabile, langfristige Mieterträge
- Unbefristet vermietet

Lage und Infrastruktur

Klagenfurt bietet als charmante Landeshauptstadt, direkt am beliebten Wörthersee gelegen, eine Vielzahl von Möglichkeiten und Annehmlichkeiten für ein ausgeglichenes Stadtleben. Die Mikrolage der zum Verkauf stehenden Liegenschaft, inmitten der Fußgängerzone am Alten Platz, ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten sowie einem regen Geschäftsleben. Restaurants, Cafés sowie zahlreiche weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind schnell und einfach erreichbar, ebenso das beliebte Naherholungsgebiet am wunderschönen Wörthersee.

Die Infrastruktur ist unbestritten hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Gegend.

Verkehrsanbindung

Hervorragende Verkehrsanbindung - in wenigen Fahrminuten erreicht man Hauptbahnhof sowie Flughafen.

Perfekte Anbindung an das österreichische Autobahnnetz mittels A2-Südbahn.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap