

Klagenfurt West: Sehr gepflegtes vermietetes Mehrfamilienhaus



Objektnummer: 171/44001

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV
Immobilien GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	316,00 m²
Zimmer:	14
Bäder:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 158,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	1.080.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.a Regina Melcher

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH
Burggasse 15
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 720 880 200

H +43 650 833

Gerne stehe ich
Verfügung.



zur













Objektbeschreibung

Das attraktive **Zinshaus** erstreckt sich über drei Geschosse und bietet insgesamt vier Wohneinheiten sowie drei Garagenplätze. Dieses besondere Stadthaus eignet sich hervorragend für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere im Parterre für ein Büro oder eine Praxis, da es über eine **Gewerbezulassung** verfügt. Die verschiedenen Einheiten bieten ideale Voraussetzungen für ein gepflegtes Wohnen und ermöglichen eine vielfältige, individuelle sowie separate Einzelvermietung.

Die **Erdgeschosswohnung** hat eine Fläche von ca. **90 m²** und umfasst vier Zimmer, einen schönen Parkettboden, einen **Kachelofen** sowie Kassettendecken. Diese Wohnung strahlt durch ihre hellen Räume viel Charme und Behaglichkeit aus. Das Badezimmer und das Gäste-WC sind neuwertig bzw. modern saniert.

Die Wohnung im **Mittelgeschoss** verfügt ebenfalls über ca. **90 m²**. Das absolute Highlight ist der lichtdurchflutete, großzügige **Wohn-Essbereich**. Die extravagante, hochmoderne und offene Küche rundet das Gesamtbild ab. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das durch eine optimal integrierte Schrankwand abgetrennt ist. Auch hier sind alle Räume mit einem gepflegten Parkettboden ausgestattet.

Das **Obergeschoss** eignet sich besonders für anspruchsvolle Singles oder Paare. Die darüber liegende, rd. **90 m² große DG-Wohnung** mit Loft-Charakter bietet einen fantastischen Blick auf die **Karawanken**. Der Wohnraum mit durchgängiger Fensterfront lässt viel Sonne und Licht herein. Diese Wohnung überzeugt ebenfalls durch ihre hochwertige Ausstattung, ein exklusives Bad sowie großzügige Einbauten. Auch im Flur steht ausreichend Stauraum zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es im **Untergeschoss** ein kleines, neu möbliertes **Souterrain-Appartement**, das ideal für Gäste, als kleine Dienstwohnung oder ebenfalls zur Vermietung genutzt werden kann. Im sauber verfliesenen Keller befindet sich der Heizraum mit der gewarteten **Ölzentralheizung** sowie die Abstellräume der Wohnungen.

Für drei Autos stehen eigene Garagenplätze zur Verfügung, und um das Haus sind genügend öffentliche Parkplätze vorhanden. Die Zugangswege zum und um das Haus sind mit **Natursteinplatten** verlegt und vermitteln einen gemütlichen, gepflegten Eindruck. Der Garten umfasst mehrere gesondert nutzbare Bereiche und bietet einen sonnengeschützten, überdachten **Terrassenplatz**, der mit einem Kühlschrank und Outdoormöbeln ausgestattet ist. Darüber hinaus gibt es einen sightgeschützten Bereich zum Wäscheaufhängen.

Dieses Objekt ist eine außergewöhnlich vielseitig nutzbare Liegenschaft in idealer Lage, die sich gut vermieten lässt und einzigartig in **Klagenfurt-Mitte** ist.