

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Klagenfurt –  
Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 176**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 123,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.910,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,85 €
<b>USt.:</b>	27,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH















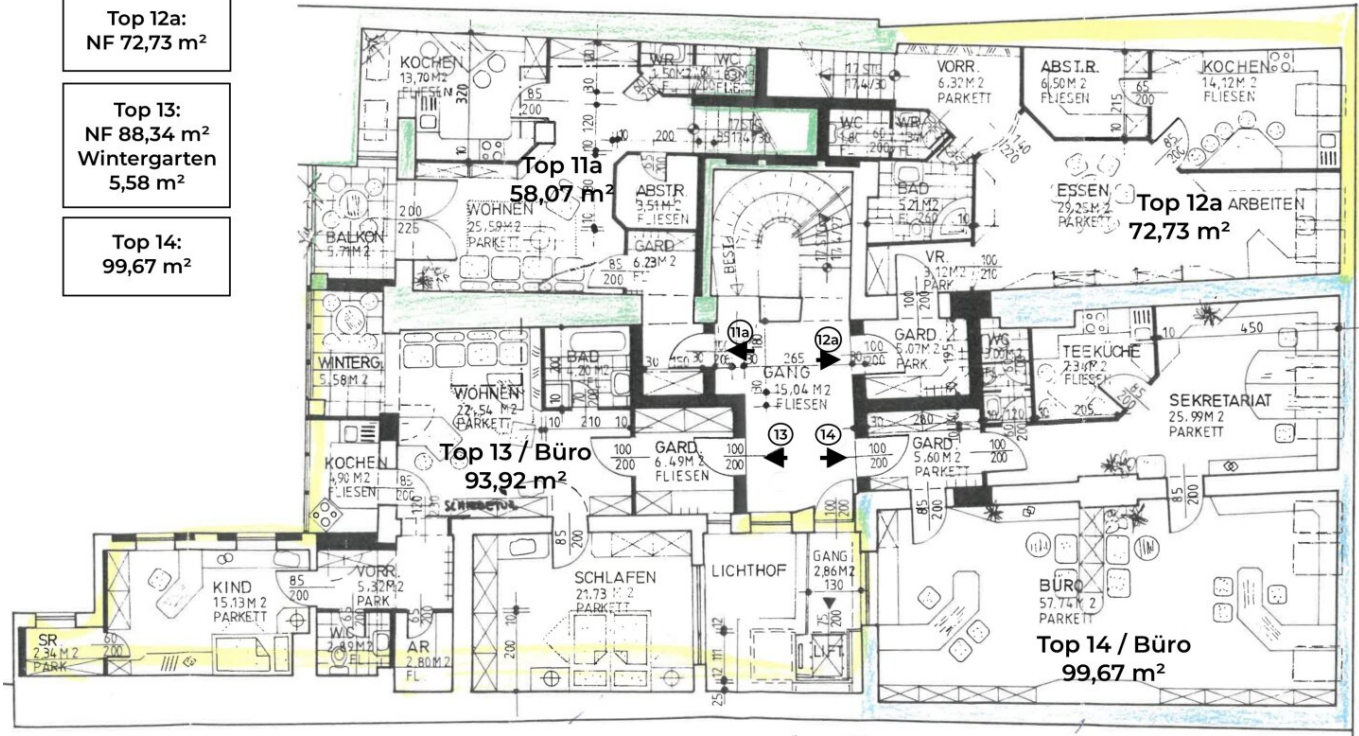
# 1. DACHGESCHOSS

Top 11a:  
NF 52,36 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,71 m<sup>2</sup>

Top 12a:  
NF 72,73 m<sup>2</sup>

Top 13:  
NF 88,34 m<sup>2</sup>  
Wintergarten  
5,58 m<sup>2</sup>

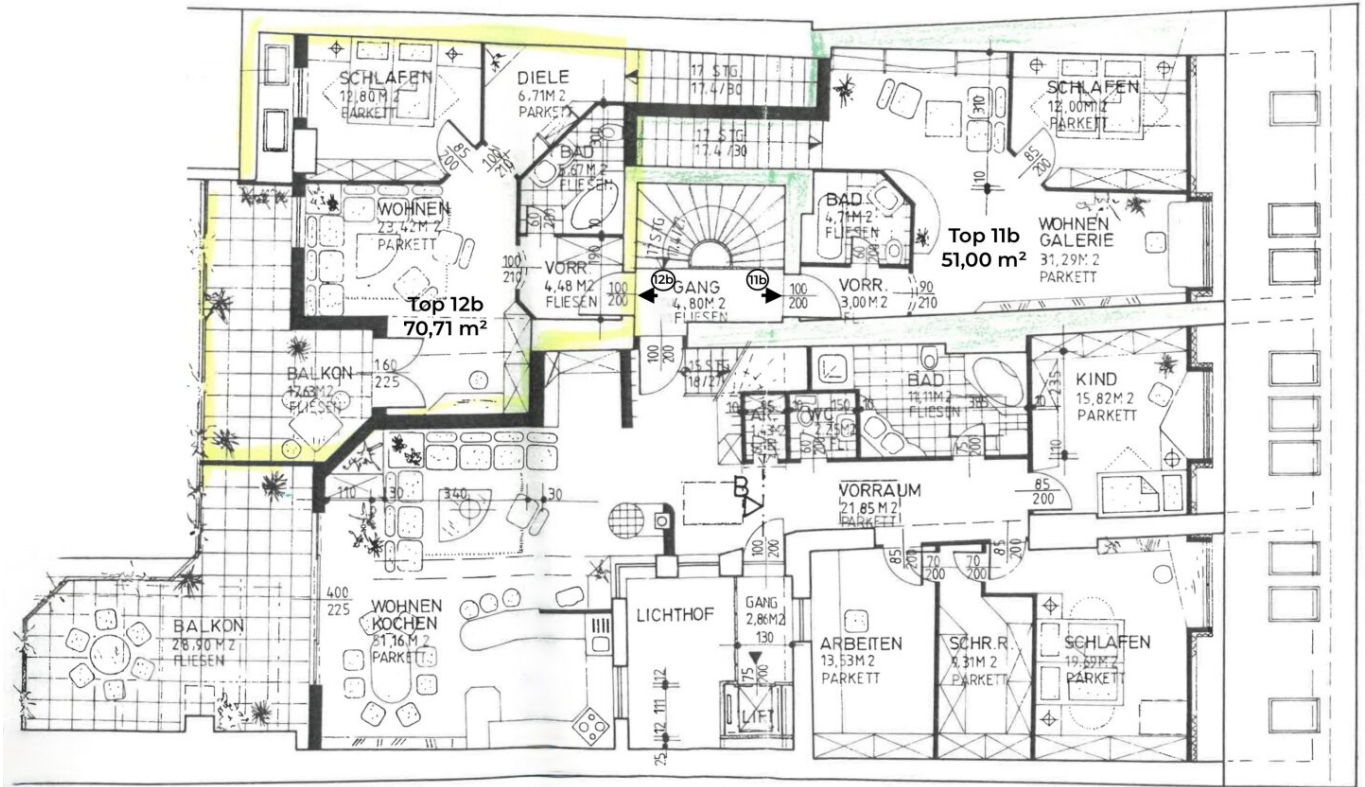
Top 14:  
99,67 m<sup>2</sup>



## 2. DACHGESCHOSS

Top 12b:  
NF 53,08 m<sup>2</sup>  
Terrasse 17,63 m<sup>2</sup>

Top 11b:  
NF 51,00 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine äußerst interessante und lukrative **Wohnung** direkt am **Alten Platz, im Zentrum von Klagenfurt Stadt ...**

Die verkaufsgegenständliche Wohnung im 1.DG, die im Zuge eines Um- und Zubaus des Dachgeschosses im Jahr 1995 entstanden ist, befindet sich in einem wunderschönen und gepflegten Gründerzeit-Zinshaus aus dem Jahr 1900.

### Wohnung TOP 11a (1. DG)

- **52,36 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **5,71 m<sup>2</sup> Loggia**
- Küche, 13,7 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Esszimmer 25,59 m<sup>2</sup>
- Bad/WC
- Abstellraum 3,51 m<sup>2</sup>
- Garderobe 6,23 m<sup>2</sup>

**VKP: 169.000,00**

monatliche Betriebskosten brutto: € 165,43



**GNF + AF**

**109,07 m<sup>2</sup>**

weitere Einheiten oder das gesamte Wohnungseigentumspaket:

**2. Maisonette TOP 12a + TOP 12b: ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 18 m<sup>2</sup> Balkon**

**TOP 12a:** monatliche Nettomiete von € 876,00 / derzeit Leerstand (ab € 12/m<sup>2</sup> Nettomiete)

**TOP 12b:** monatliche Nettomiete von € 848,52 / derzeit Leerstand (ab € 12/m<sup>2</sup> Nettomiete)

**3. Büro 13 + Büro 14: ca. 188 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. ca. 6 m<sup>2</sup> Wintergarten**

**Büro 13:** monatliche Nettomiete € 1.152,54

**Büro 14:** monatliche Nettomiete € 1.186,04

beide Einheiten sind seit 1996 unbefristet vermietet

**Lage:**

Das Haus befindet sich im Zentrum der Altstadt von Klagenfurt, inmitten der Fußgängerzone am Alten Platz und bietet eine hervorragende Anbindung an sämtliche Infrastruktureinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der Neue Platz, Tiefgaragen sowie das Einkaufszentrum sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Der wunderschöne Wörthersee ist ebenso nur wenige Autominuten entfernt, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

**Verkaufsdaten:**

Verkaufspreis: **EUR 1.356.000,00**

Nutzfläche gesamt ca. **446,37 m<sup>2</sup>**



Geschätzte Nettomieteinnahmen bei Vollvermietung ca. **EUR 62.341,20 p.a.**

Mögliche Rendite von rd. **4,6 %**

### **Monatliche Kosten:**

Monatliche Gesamtkosten lt. Vorschreibungen (BK, Reparaturrücklage, Liftbetriebskosten, WW, HK) ab 04/2025, **brutto EUR 1.450,52**

Eine exakte Einsicht erhalten Sie gerne bei Kontaktaufnahme.

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

### **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 idgF 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