

**Vollvermietetes Geschäftshaus ca. 6 % p.a. mit Tiefgarage  
in Klagenfurter Bestlage**



**Objektnummer: 984**

**Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	43
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	5.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Friedrich Kutschi**

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +43 664 192 16 49

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

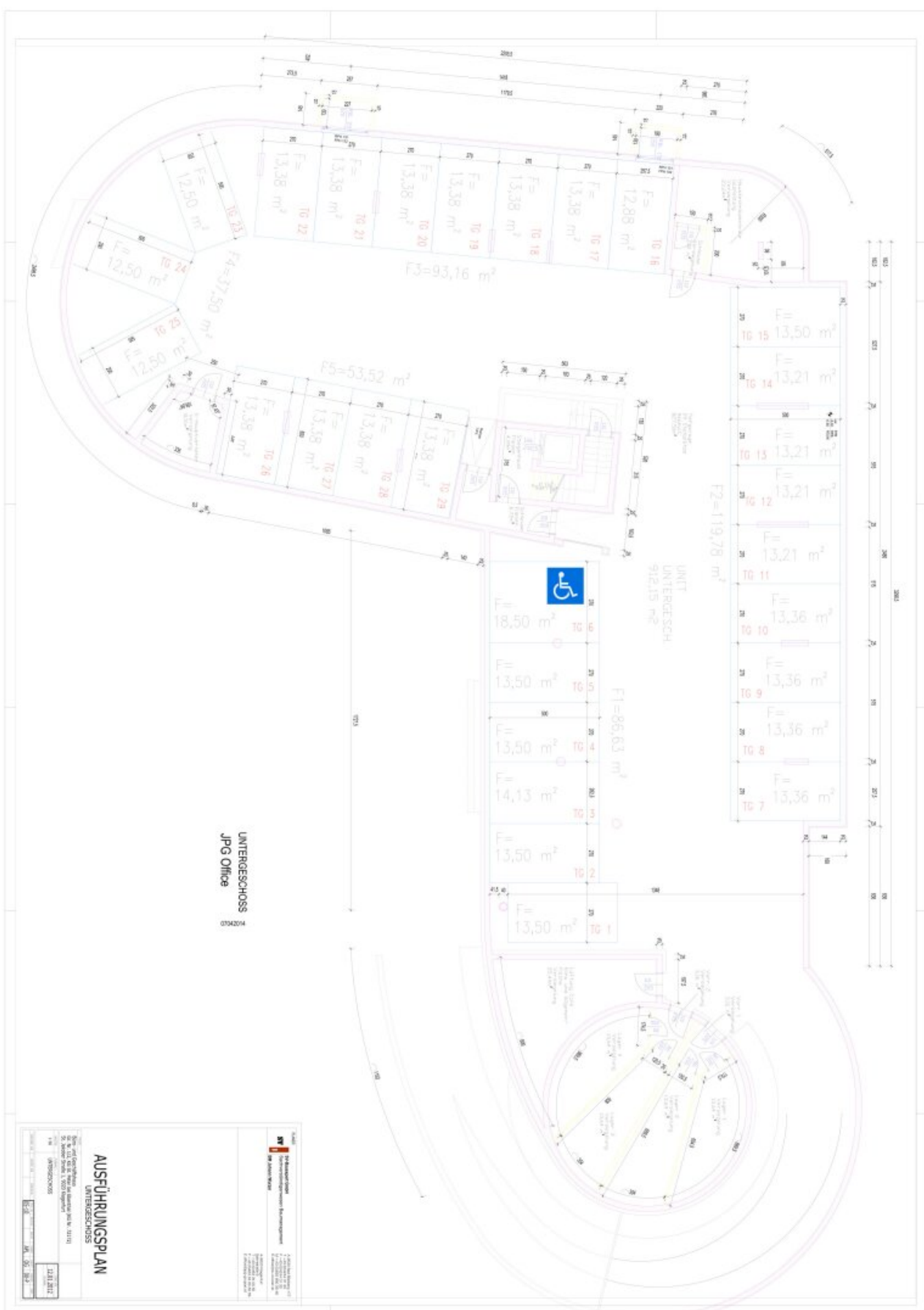


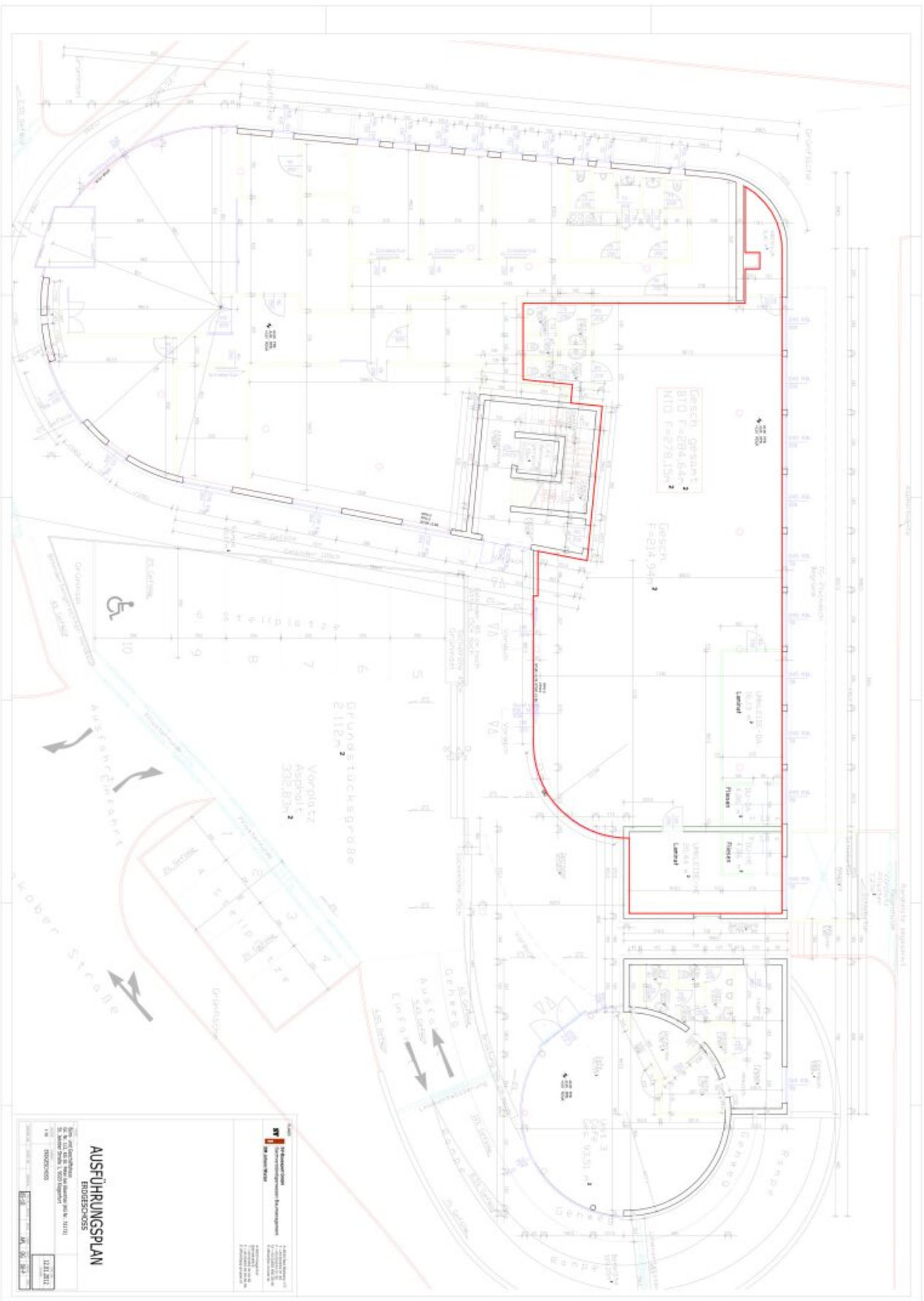












**AUSFÜHRUNGSPLAN**  
ENDGESICHTS

Plan der Ausführung  
1:1000  
12.12.2012

1:1000  
12.12.2012

1:1000  
12.12.2012



<b>AUSFÜHRUNGSPLAN</b> OBERGESCHOSS 1	
Projekt: 01/2012 Blatt: 1 von 1 Datum: 12.12.2012	Zeichner: J. K. K. Gezeichnet: 12.12.2012 Geprüft: 12.12.2012





## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Klagenfurter Lage befindlich, dürfen wir Ihnen hier eine besondere Investitionsmöglichkeit anbieten. Die Gewerbeliegenschaft (Bj. 2010) befindet sich in ausgezeichnetem Wartungszustand und ist derzeit voll vermietet, mit einer diversen Mieterstruktur und guter Mieterbonität. Zu den Mietern zählen unter Anderem eine namhafte Bank, eine Lebensversicherung, eine Ordination, ein Labor ein Cafe usw.

Zusätzlich zu den ca. **1.300 m2 BGF vermieteter Fläche**, stehen zahlreiche KFZ-Abstellplätze zur Verfügung:

- 29 Tiefgaragenplätze (10 Plätze dzt. unvermietet)
- 10 Außenstellplätze
- zusätzlich ca. 10-15 Stellplätze auf der Rückseite des Gebäudes

Die derzeitigen **Mieteinnahmen** betragen ca. **EUR 289.935,- p.a.** Es ergibt sich eine **Netto-Anfangsrendite von 6 %**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap