

Renditestarkes Zinshaus mit Wohn- und Gewerbeflächen in Top-Lage



Objektnummer: 1027

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 9560 Feldkirchen in Kärnten |
| Zustand: | Modernisiert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 304,48 m² |
| Nutzfläche: | 550,37 m² |
| Bürofläche: | 245,89 m² |
| Bäder: | 5 |
| WC: | 5 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 66,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,04 |
| Kaufpreis: | 1.250.000,00 € |
| Betriebskosten: | 716,16 € |
| Heizkosten: | 652,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Anna- Katharina Kos

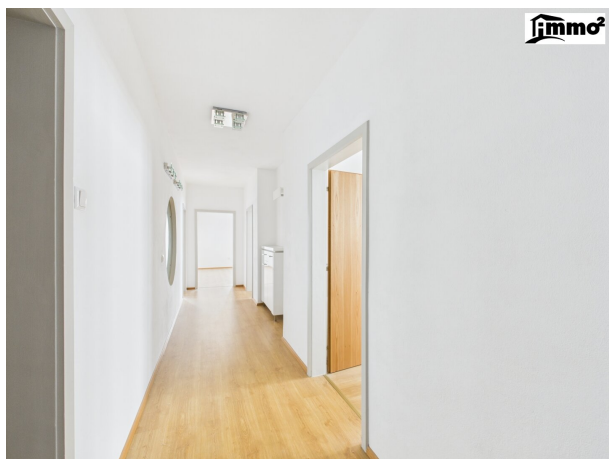
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

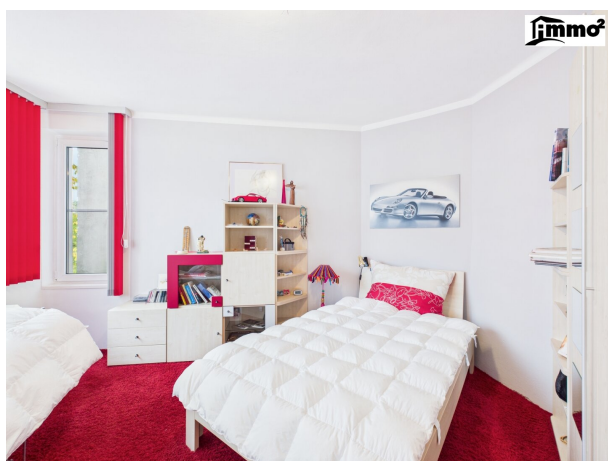
T +43 664 4118523

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







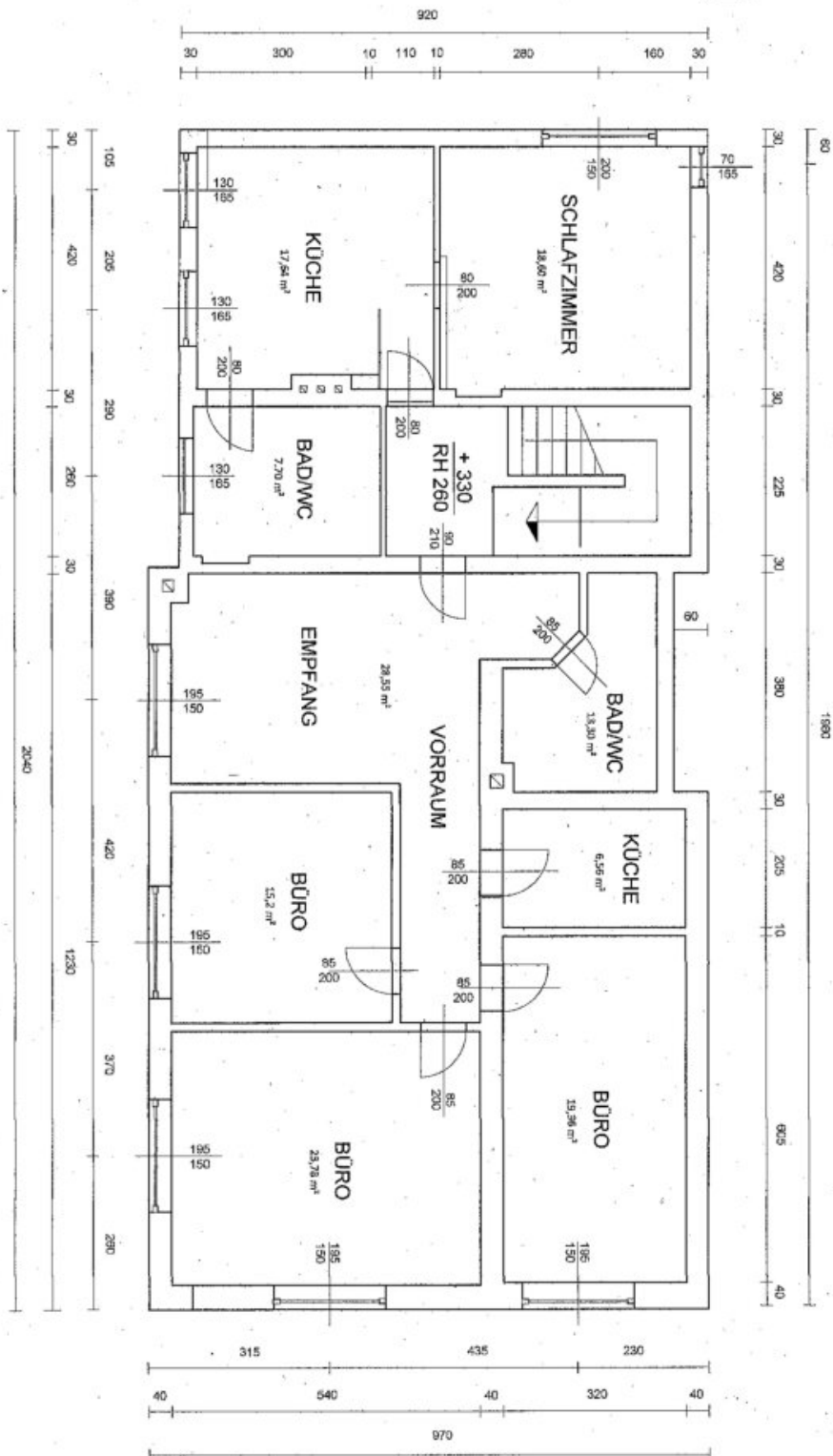




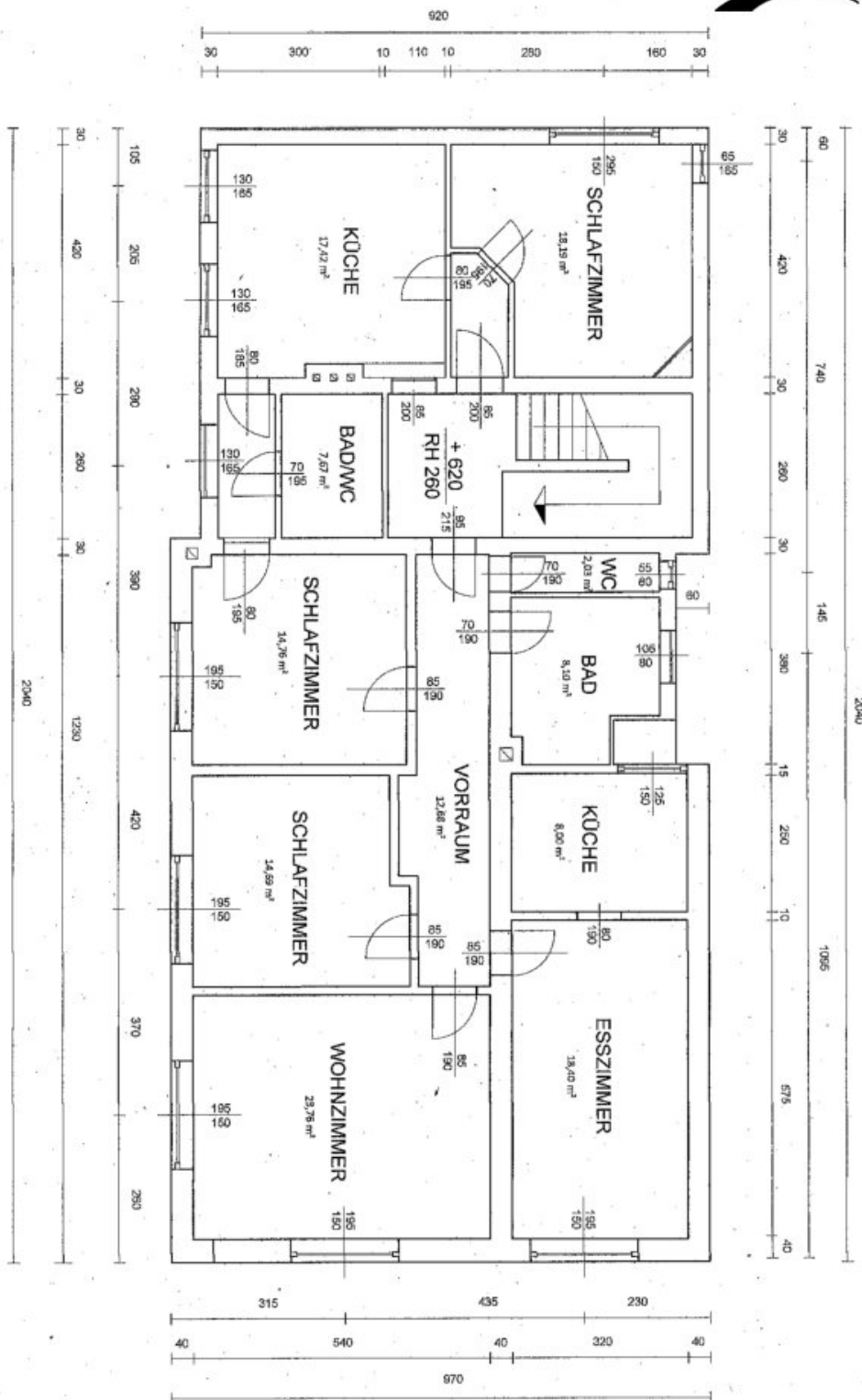




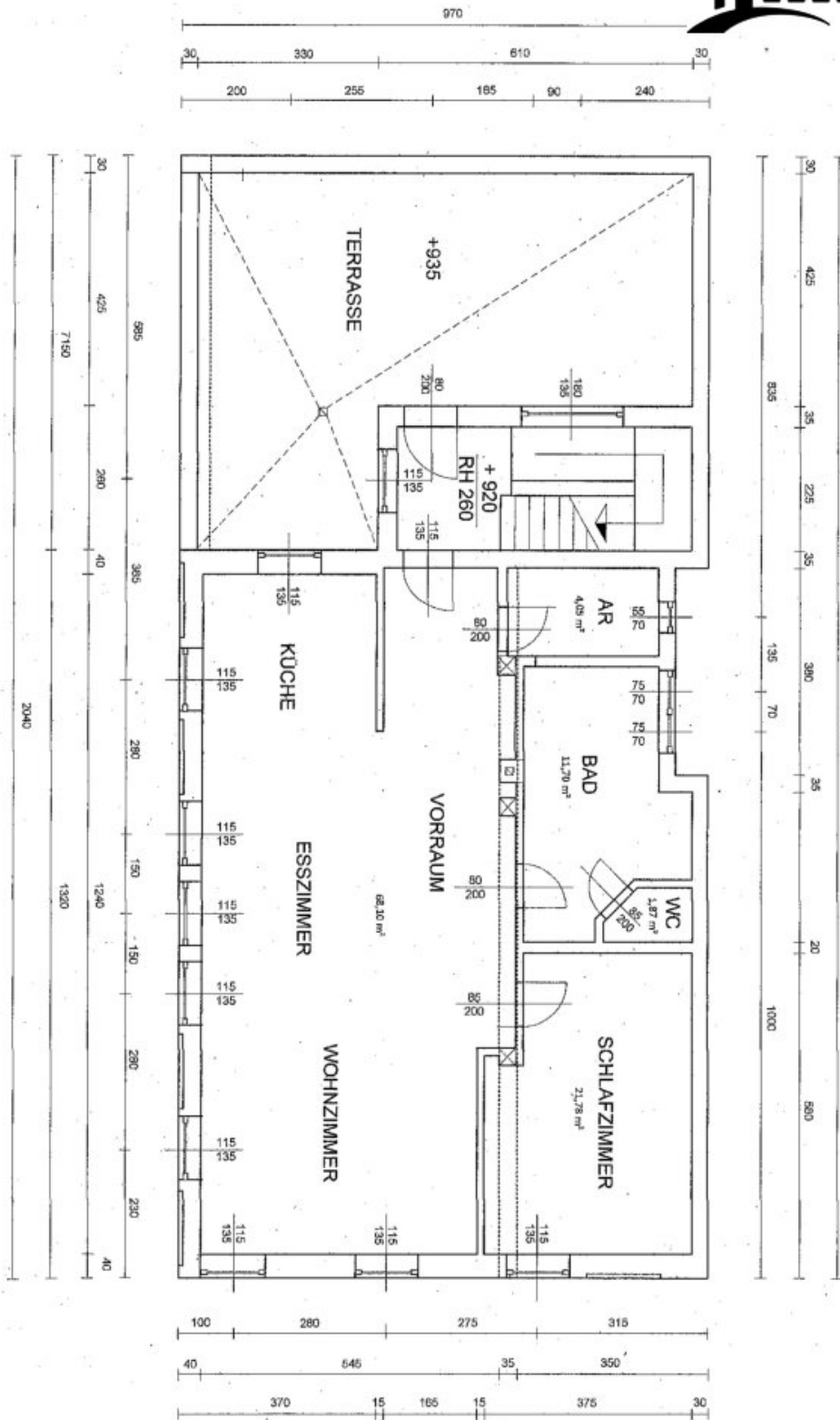
1. OBERGESCHOSS



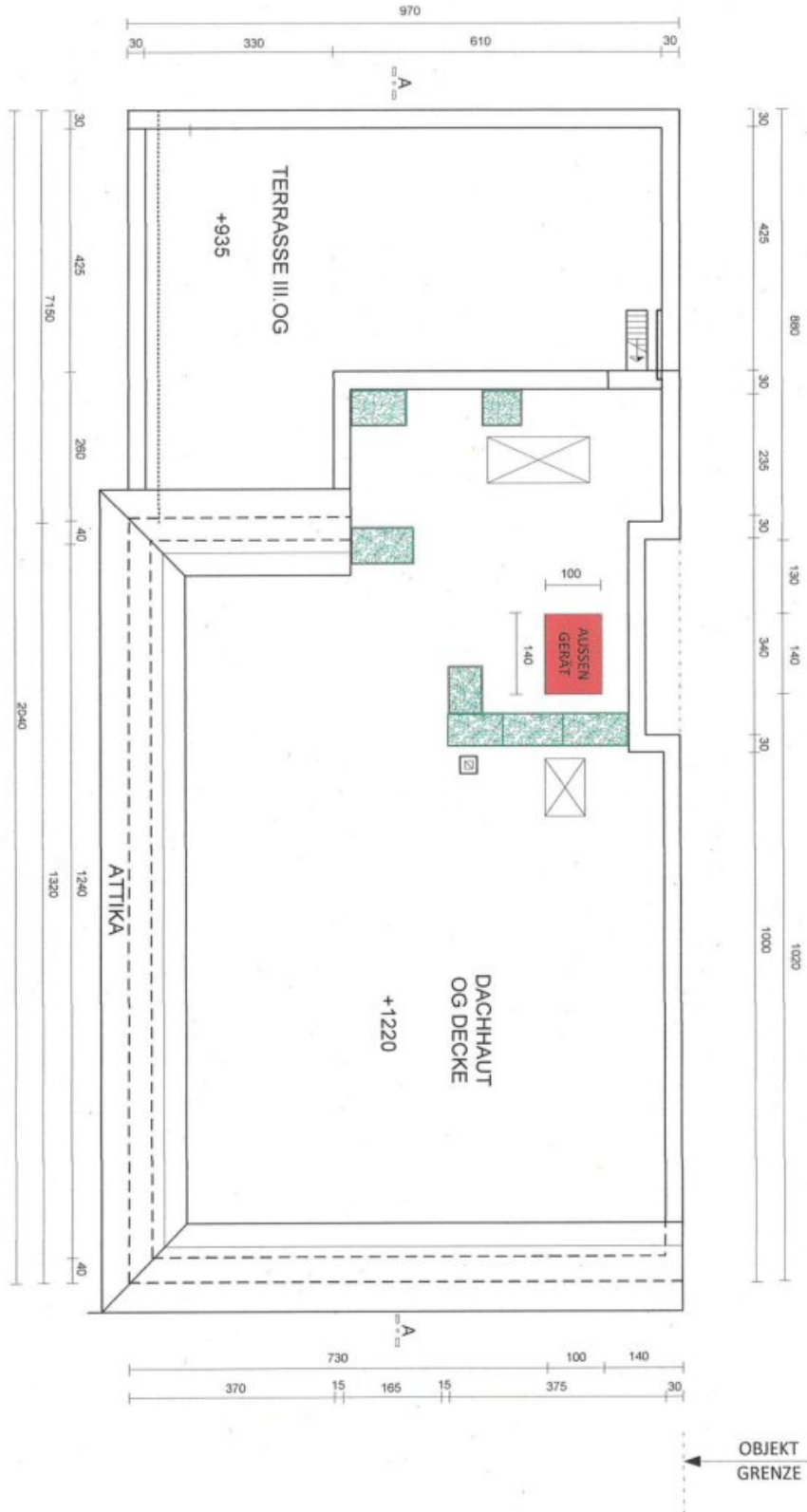
II. OBERGESCHOSS



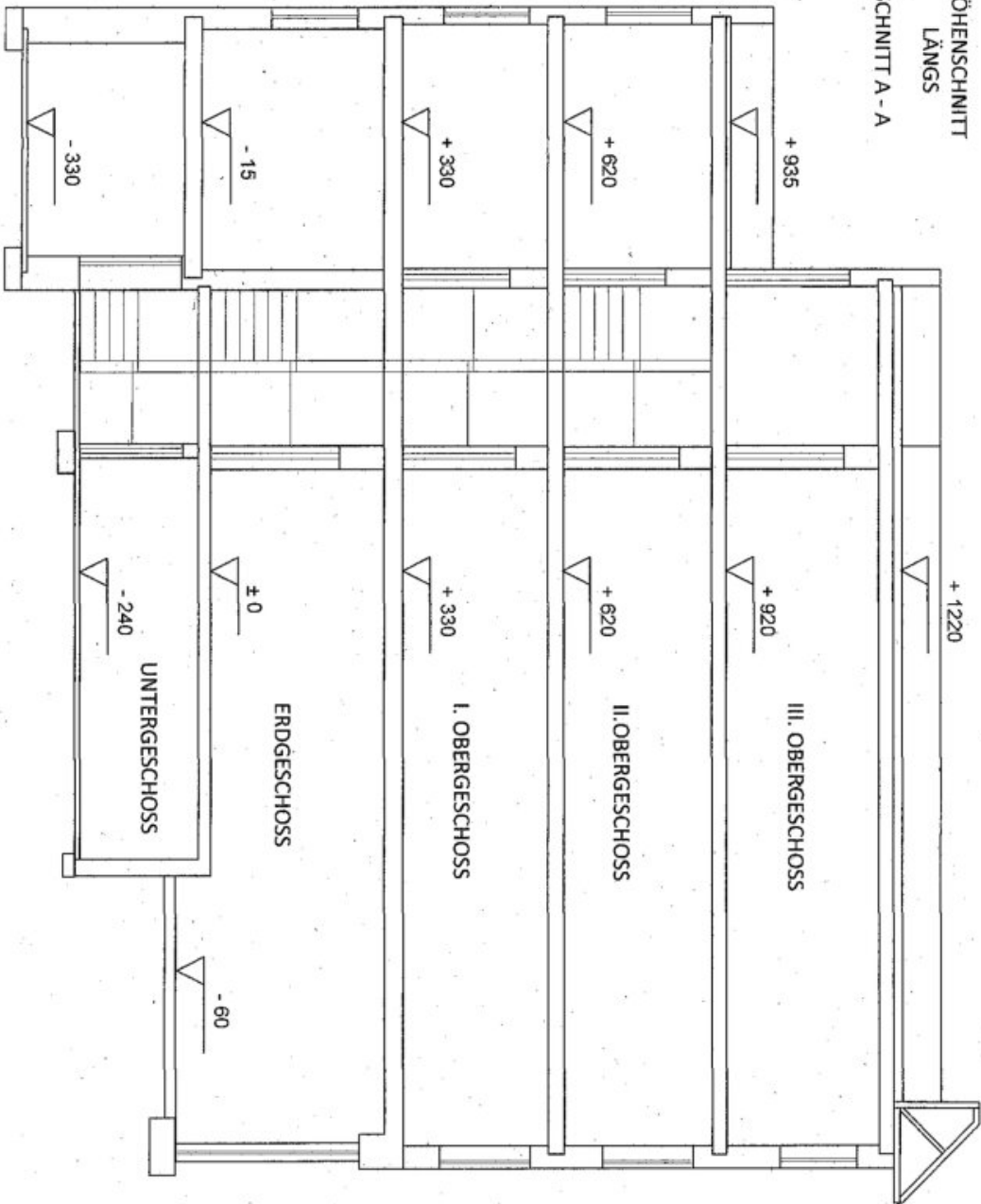
III. OBERGESCHOSS



OBERSTE GESCHOSSDECKE



HÖHENSCHNITT
LÄNGS
SCHNITT A - A





IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ihre Investment-Gelegenheit im Herzen von Feldkirchen

Ein komplettes Zinshaus in zentraler Lage – top gepflegt, renditestark und mit Entwicklungspotenzial!

Inmitten der charmanten Bezirksstadt Feldkirchen in Kärnten präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Zinshaus als **attraktives Anlageobjekt für Investoren und Kapitalanleger**. Die Liegenschaft erstreckt sich über **insgesamt vier Etagen** und befindet sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Durch die Kombination aus **zentraler Lage, solider Bauqualität und nachhaltiger Vermietbarkeit** bietet sich hier eine seltene Gelegenheit am Kärntner Immobilienmarkt.

IMMO HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** zentral in Feldkirchen, wenige Schritte vom Hauptplatz entfernt
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 304,48 m²
- **Geschäftsfläche gesamt:** ca. 245,89 m² (exkl. Keller)
- **Baujahr:** Das ursprüngliche Haus wurde in den 60igern zu- und ausgebaut
1990: Zubau 3. Stock + Dachterrasse
- **Fenster:** 2-fach Kunststofffenster mit Außenjalousien (Eurotherm, 2001)
- **Befeuering:** Fernwärme-Zentralheizung
- **Besonderheiten:** Perfektes Renditeobjekt mit großzügigen Kellerflächen, sonniger Dachterrasse und Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung

Aufteilung der Einheiten

Kellergeschoß:

Großzügige Nutzflächen mit mehreren Räumen – ideal für Werkstätten, Lagerräume oder Nebenflächen

Erdgeschoß:

- Gewerbefläche mit ca. 139,37 m² – aktuell an ein Versicherungsunternehmen vermietet

1. Obergeschoß:

- 1 Gewerbefläche mit ca. 106,52 m² – vermietet an ein Lerninstitut
- 1 Wohnung mit ca. 46,64 m² – aktuell vermietet

2. Obergeschoß:

- 1 Wohnung mit ca. 103,94 m² - derzeit Eigenbedarf
- 1 Wohnung mit ca. 42,94 m² - derzeit Eigenbedarf

3. Obergeschoß:

- 1 Wohnung mit ca. 110,96 m² - derzeit Eigenbedarf
- Großzügige, separate Terrasse mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse

Attraktives Anlageobjekt mit stabiler Ertragslage

Dieses Zinshaus überzeugt durch **beste Vermietbarkeit in zentraler Lage**, gepflegte Substanz und ein hohes Maß an Investitionssicherheit. Ursprünglich befand sich auf dem Grundstück ein kleines Haus aus den 1960er-Jahren, das ab 1960 von Grund auf neu errichtet und in den Folgejahren umfassend ausgebaut wurde. Der **Mix aus Wohn- und Gewerbeeinheiten** sorgt für eine breit gestreute Mieterstruktur und stabile Einnahmen.

Die großzügigen Kellerflächen bieten zudem weiteres Nutzungspotenzial. Bei Vollvermietung ist eine **äußerst attraktive Gesamtrendite von rund 5–6 %** erzielbar, wodurch sich das Objekt besonders als langfristige Kapitalanlage für Investoren eignet. Dank der zentralen Stadtlage in Feldkirchen profitieren künftige Eigentümer von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Nahversorger, Banken, Schulen, Gastronomie und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Umgebung erreichbar.

Beste Lage in Feldkirchen

Feldkirchen in Kärnten zählt zu den beliebtesten Bezirksstädten des Landes – sowohl wirtschaftlich als auch infrastrukturell hervorragend aufgestellt. Durch die Nähe zu **Klagenfurt, Ossiacher See und Wörthersee** ist die Region besonders gefragt bei Mietern und Anlegern. Die zentrale Innenstadtlage garantiert beste Frequenz für Gewerbemieten und Lebensqualität für Bewohner.

Zusammenfassung

Dieses Zinshaus vereint **Lagequalität, gepflegte Substanz und nachhaltige Rendite** in idealer Weise. Mit seiner durchdachten Aufteilung auf Wohn- und Gewerbeflächen, der modernen Heiztechnik sowie der großzügigen Dachterrasse bietet die Liegenschaft ein **wertstabilen Investment in einer aufstrebenden Bezirksstadt Kärntens**.

Ideal für Investoren, die eine solide Liegenschaft mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial suchen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Unterlagen oder einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir beraten Sie gerne vertraulich, diskret und professionell!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap