

# **Renditestarkes Zinshaus mit Wohn- und Gewerbeflächen in Top-Lage**



**Objektnummer: 1027**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9560 Feldkirchen in Kärnten
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	304,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	550,37 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	245,89 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	716,16 €
<b>Heizkosten:</b>	652,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Anna- Katharina Kos

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

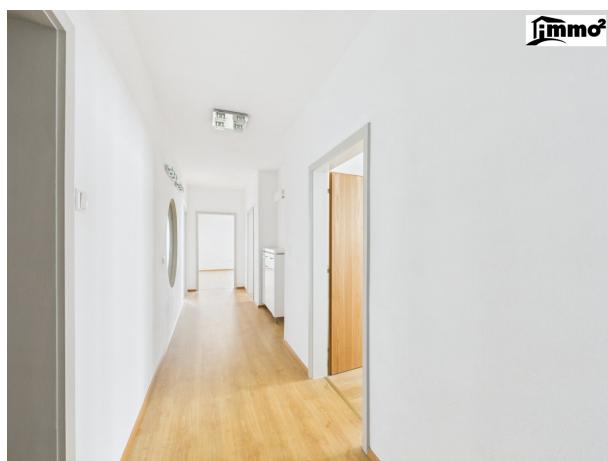
T +43 664 4118523

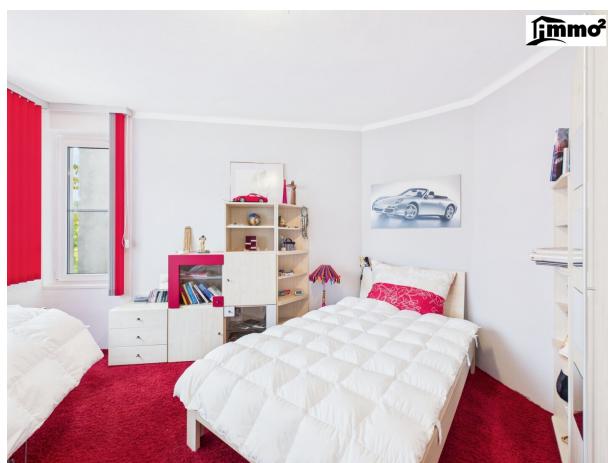
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**immo<sup>2</sup>**



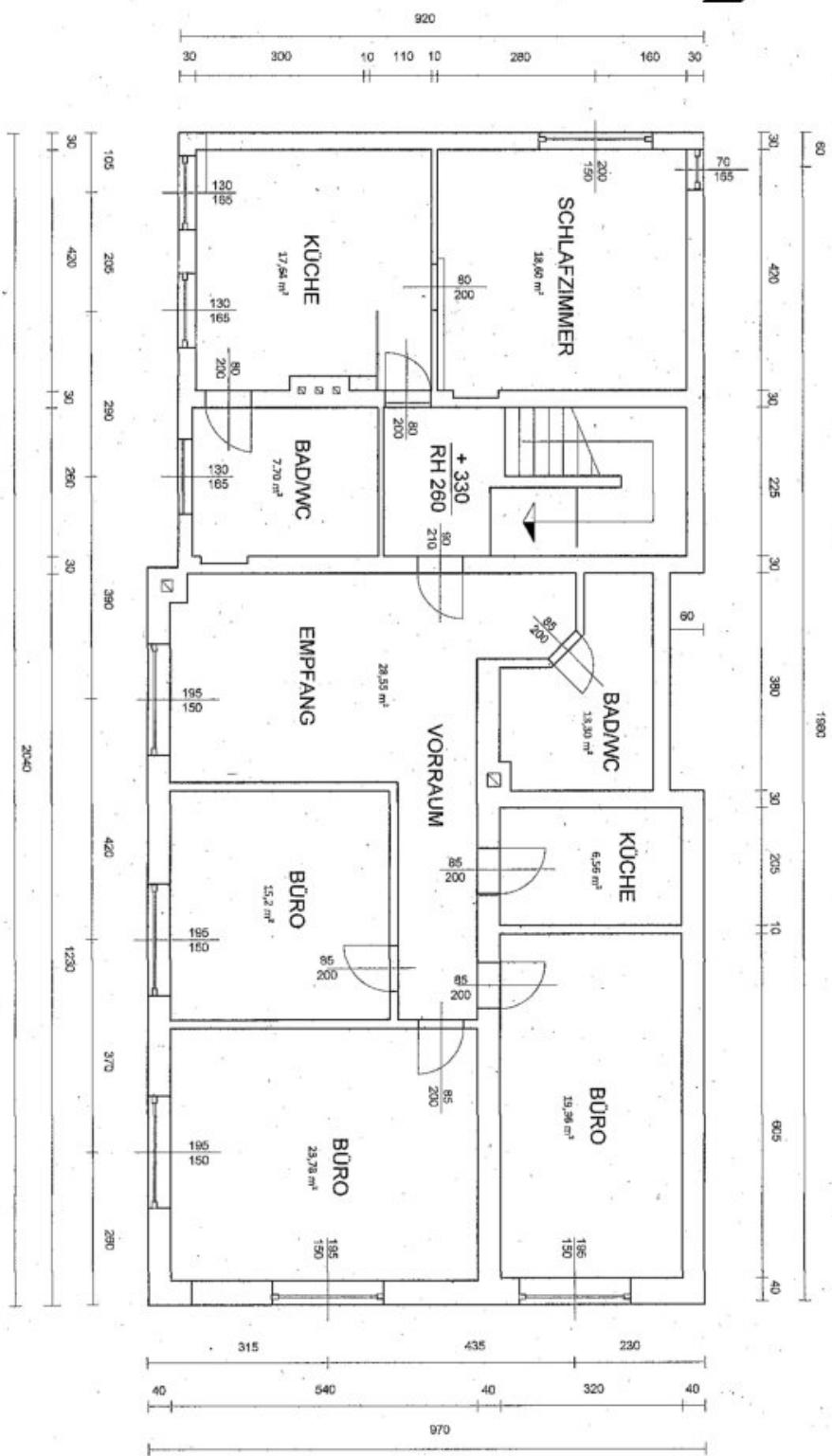


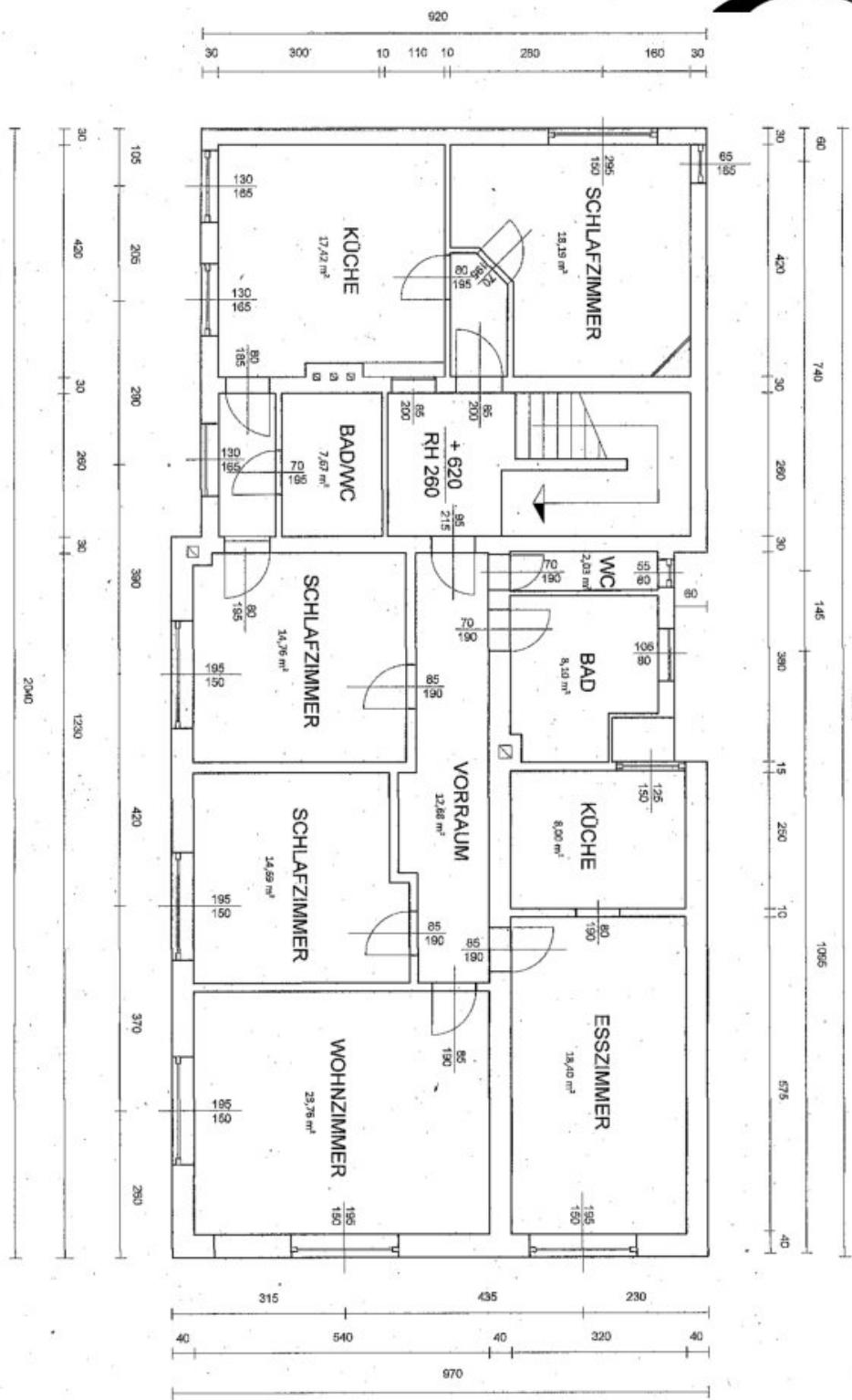






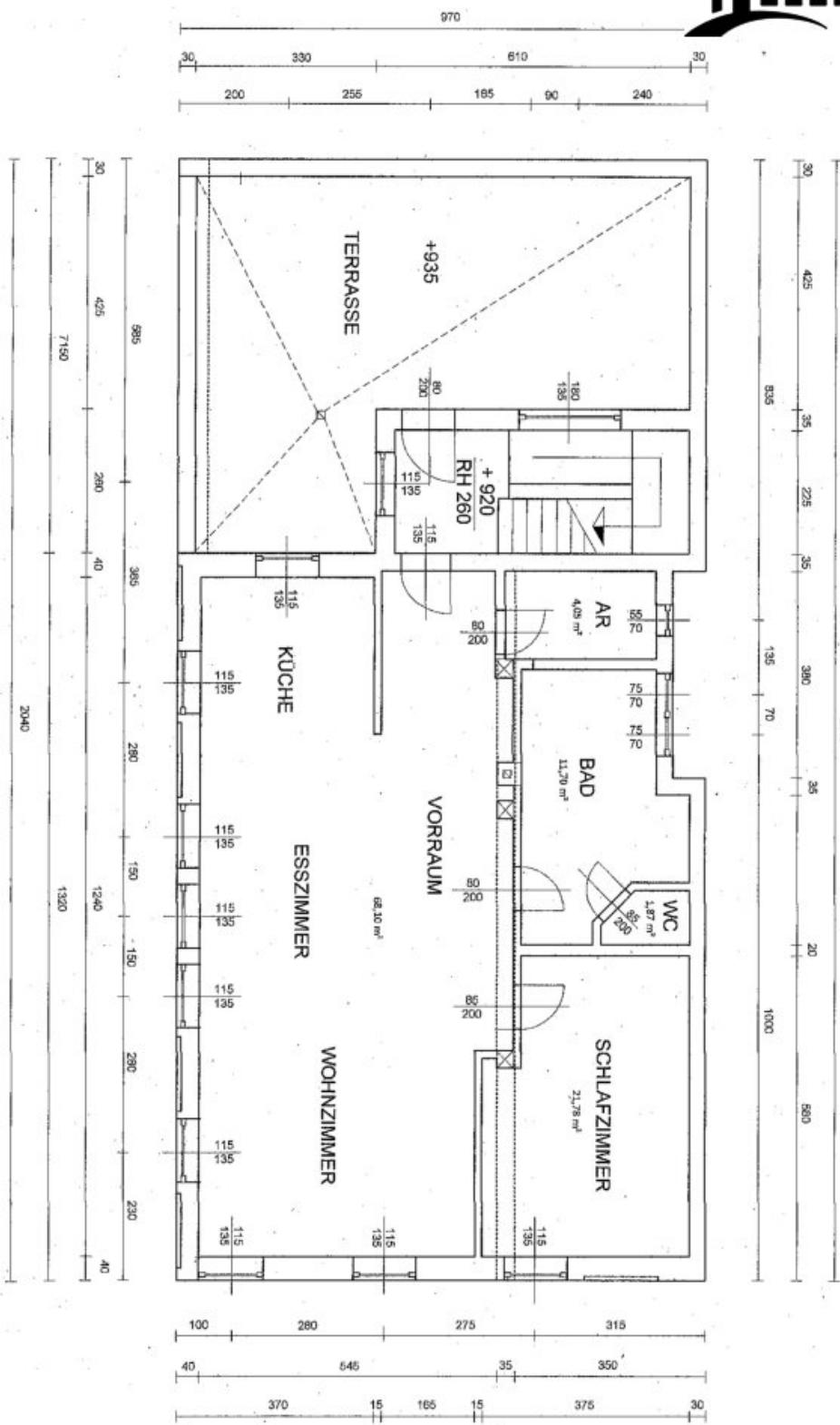


**I. OBERGESCHOSS**


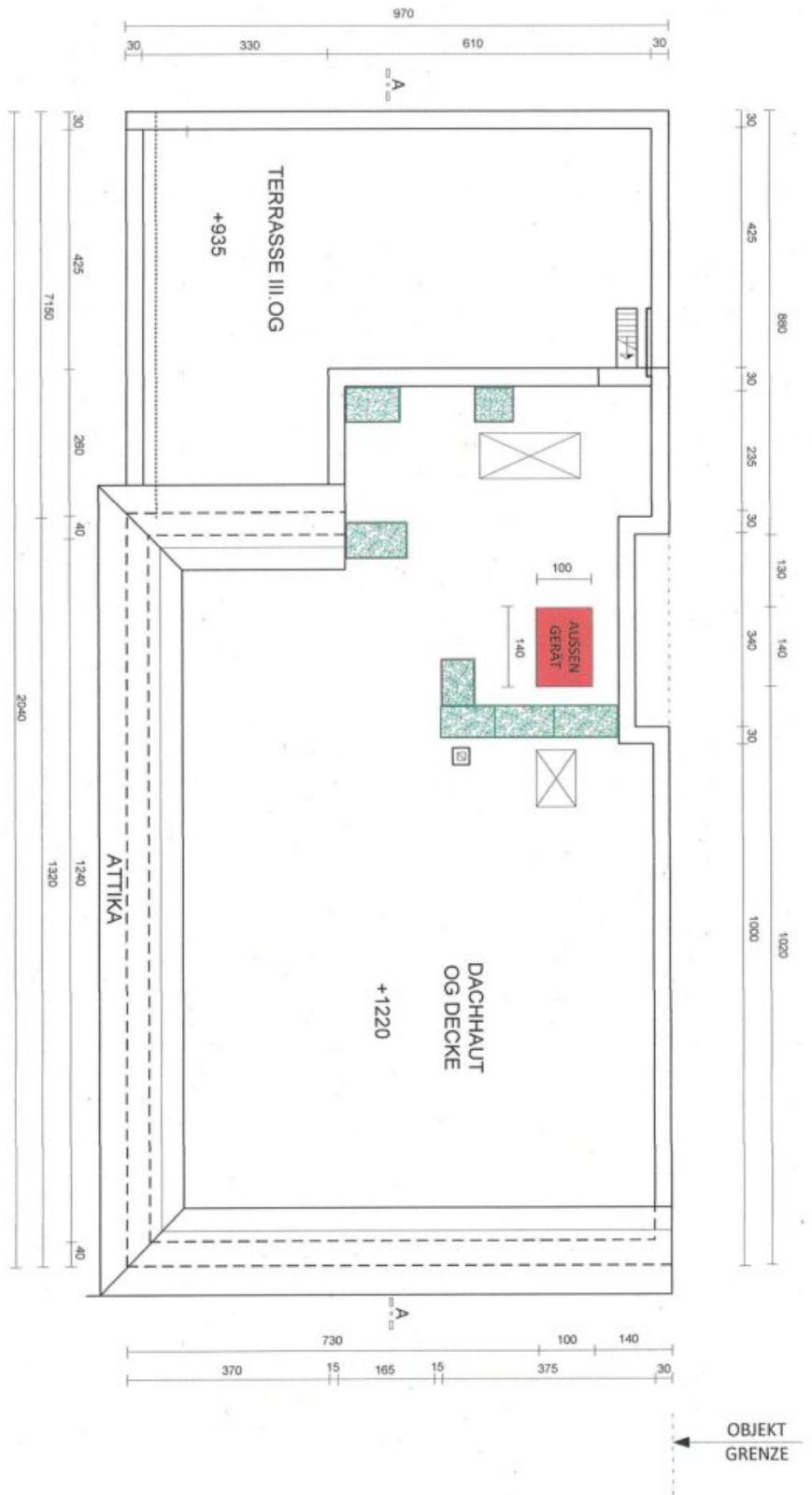
**II. OBERGESCHOSS**


**fimm<sup>2</sup>**

**III. OBERGESCHOSS**



OBERSTE GESCHOSSDECKE



**fimm<sup>o</sup>**

HÖHENSCHNITT  
LÄNGS

SCHNITT A - A

+ 1220

+ 935

+ 920

II. OBERGESCHOSS

+ 620

+ 620

+ 330

I. OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

- 15

$\pm 0$

- 60

UNTERGESCHOSS

- 240

- 330



**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 m<sup>2</sup>
- **Geschäftsfläche gesamt:** ca. 245,89 m<sup>2</sup> (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)
- **Befeuerung:** 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 m<sup>2</sup> – aktuell an ein Versicherungsunternehmen vermietet

## **1. Obergeschoß:**

- 1 Gewerbefläche mit ca. 106,52 m<sup>2</sup> – vermietet an ein Lerninstitut
- 1 Wohnung mit ca. 46,64 m<sup>2</sup> – aktuell vermietet

## **2. Obergeschoß:**

- 1 Wohnung mit ca. 103,94 m<sup>2</sup> - derzeit Eigenbedarf
- 1 Wohnung mit ca. 42,94 m<sup>2</sup> - derzeit Eigenbedarf

## **3. Obergeschoß:**

- 1 Wohnung mit ca. 110,96 m<sup>2</sup> - 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 Gewerbemietner und Lebensqualität für Bewohner.

## Zusammenfassung

Dieses Zinshaus vereint **Lagequalität, gepflegte Substanz und nachhaltige Rendite** in idealer Weise. Mit seiner durchdachten Aufteilung auf Wohn- und Gewerbegebäuden, der modernen Heiztechnik sowie der großzügigen Dachterrasse bietet die Liegenschaft ein **wertstables 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