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:ModernisiertAlter:NeubauWohnfläche:304,48 m²Nutzfläche:550,37 m²Bürofläche:245,89 m²

Bürofläche: 24
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 Pörtschach am Wörthersee

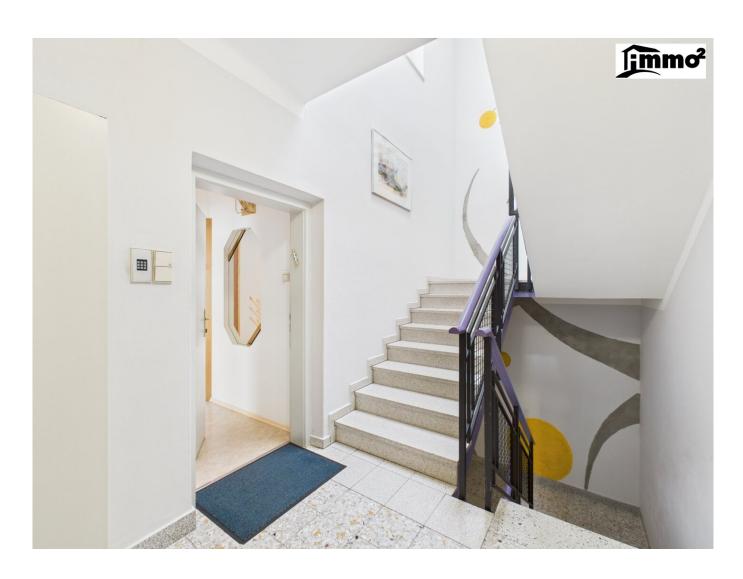
T +43 664 4118523

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



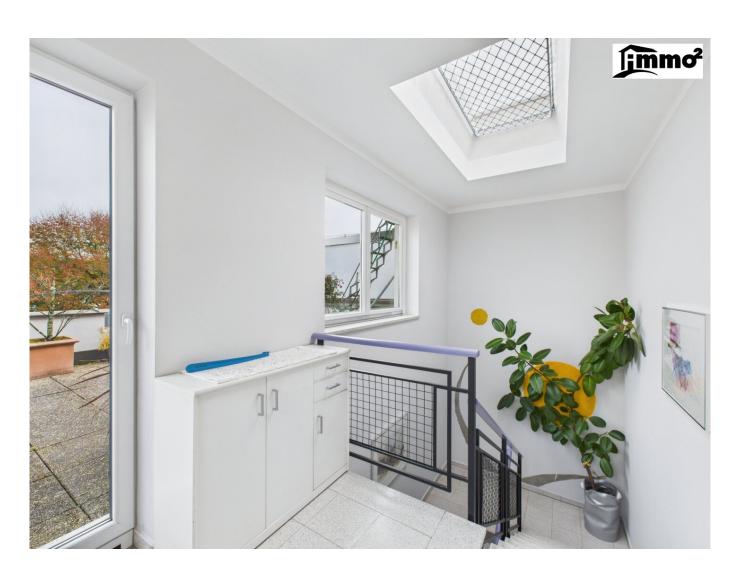


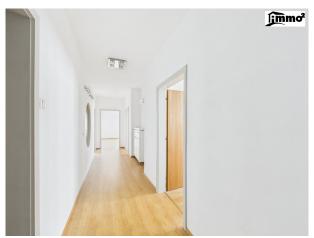




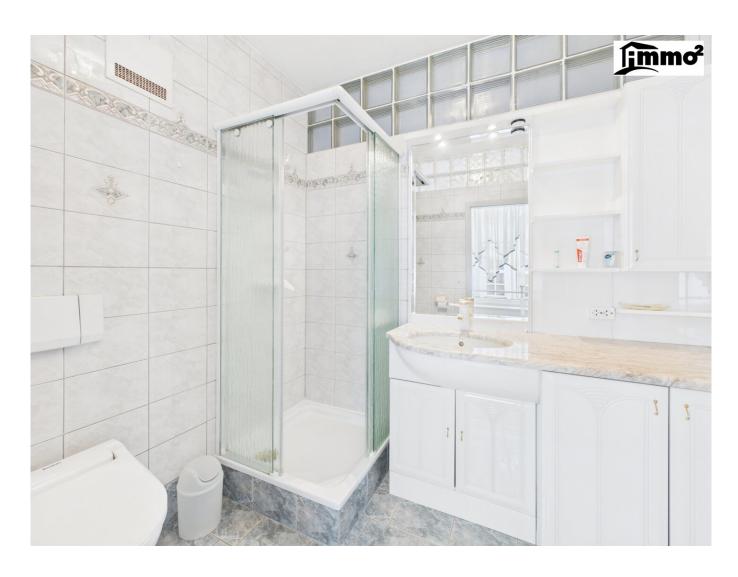


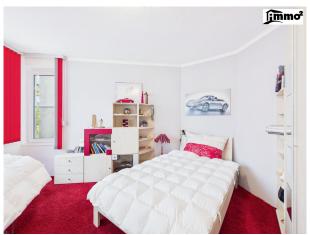




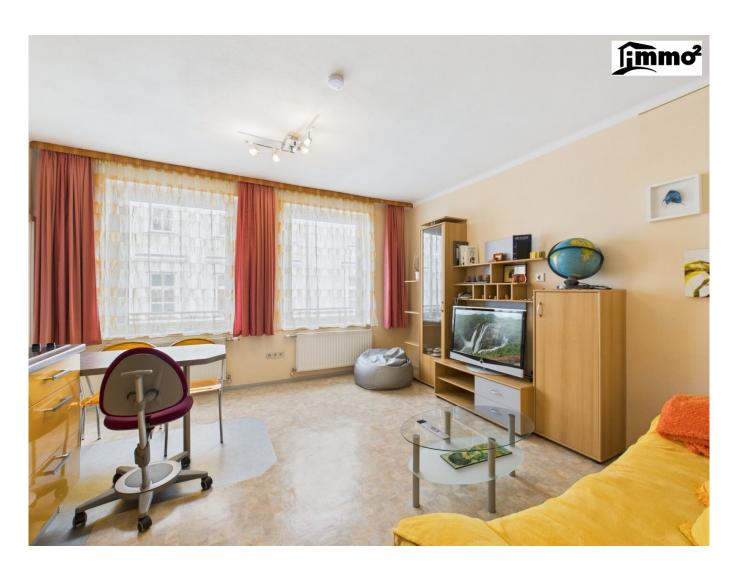


















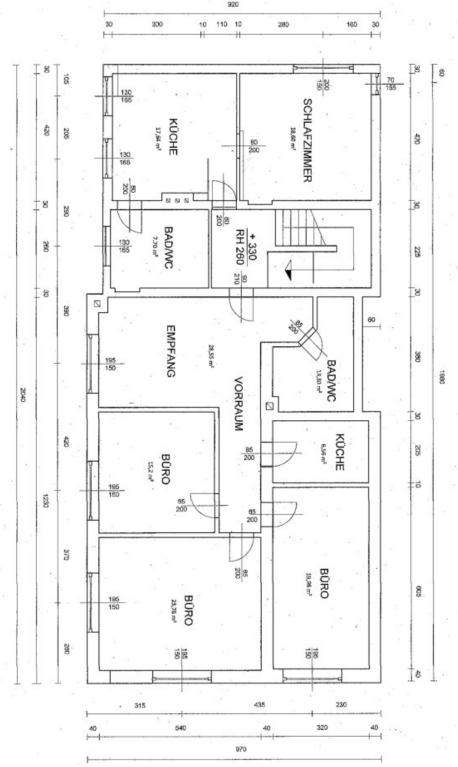








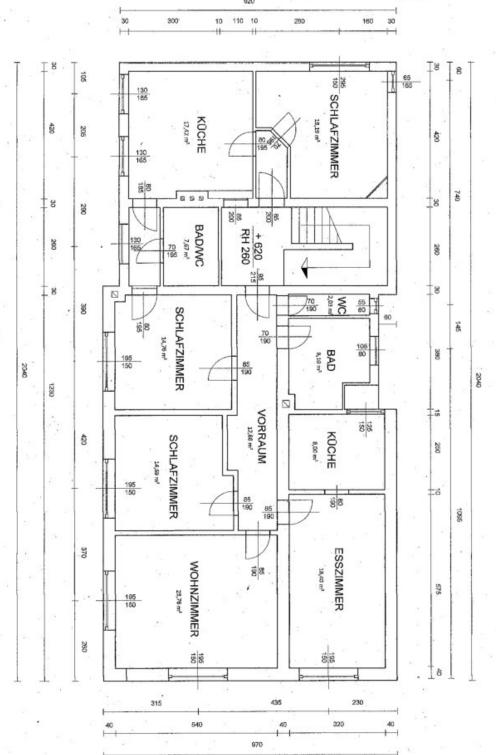




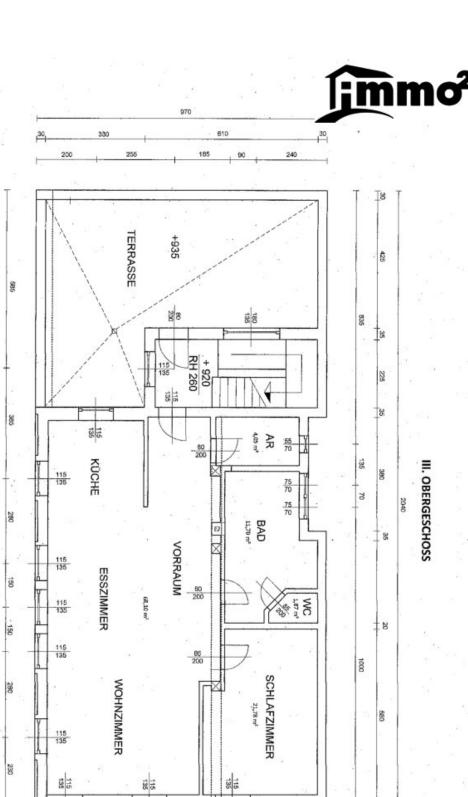
I. OBERGESCHOSS



II. OBERGESCHOSS



0 RS

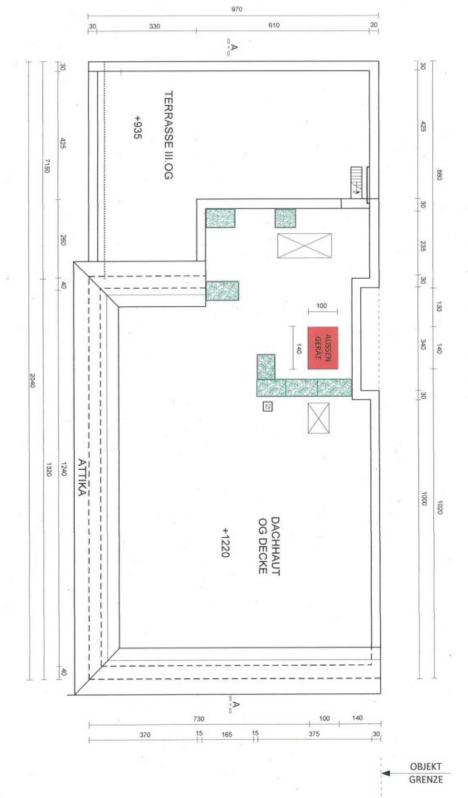


... BESTAND

... NEUBAU

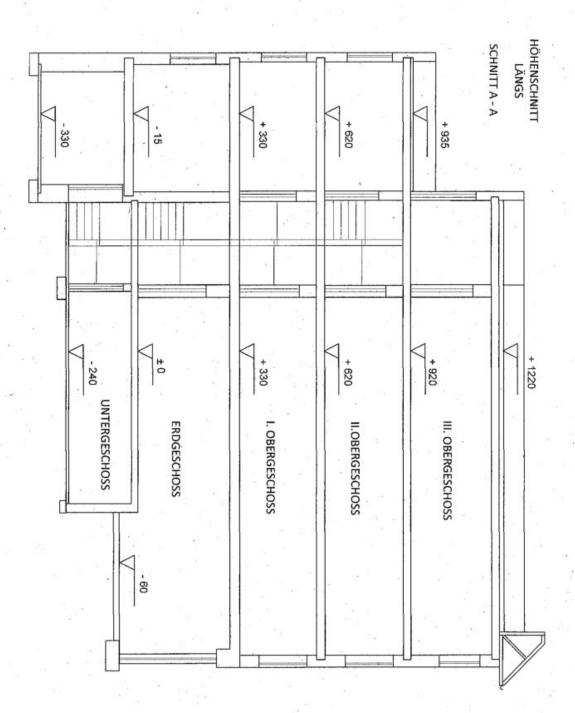


OBERSTE GESCHOSSDECKE



2020





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)
- 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 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 Gewerbemieter 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 wertstabiles 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