

## Investitionsobjekt mit Potenzial, Vielfalt & Charme



Ansicht Süd-Ost

**Objektnummer: 5156/12043**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9711 Paternion
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Pobatschnig

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 2338903

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

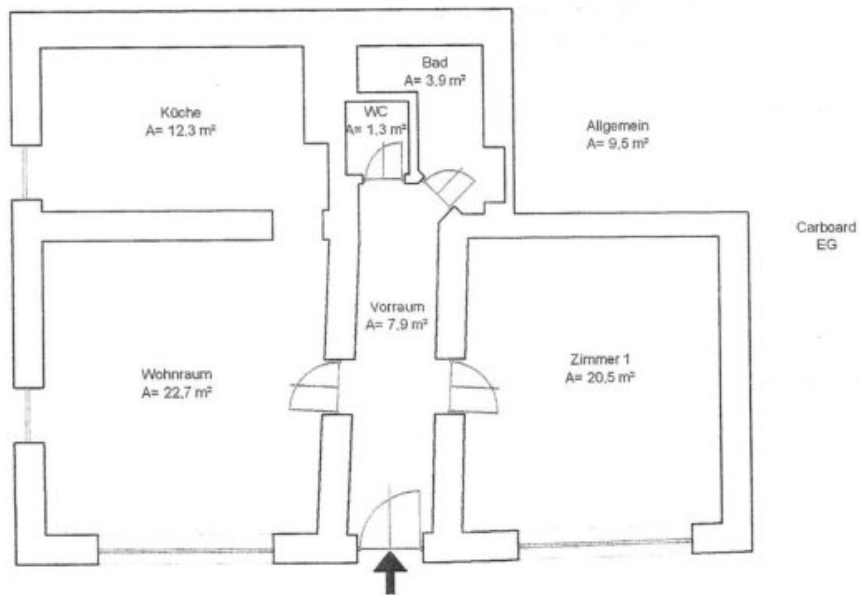






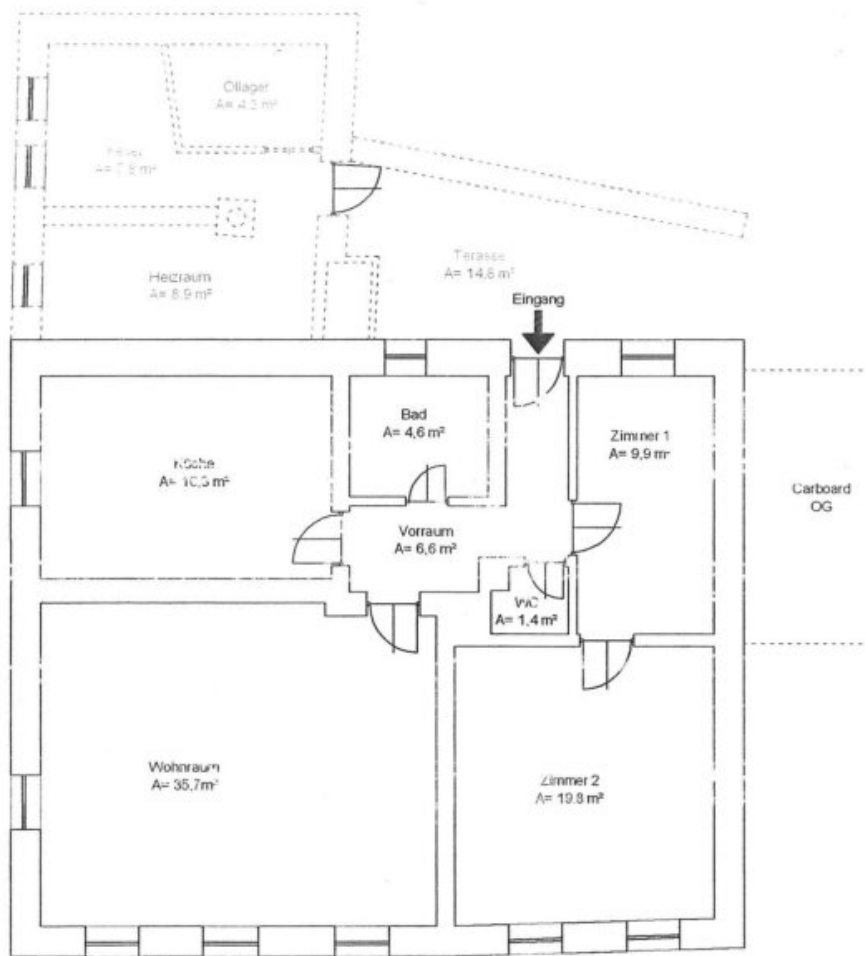


TOP 1  
Wohnfläche: 60,7 m<sup>2</sup>



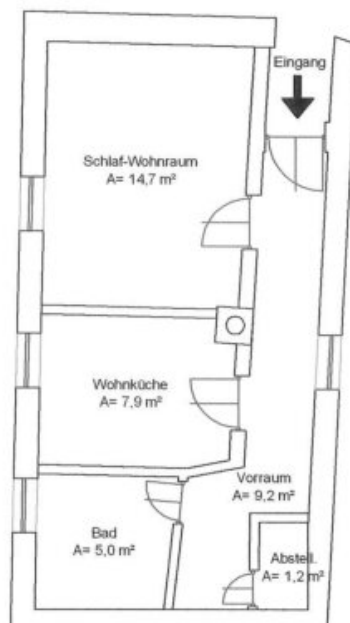
# TOP 2

Wohnfläche: 94,3 m<sup>2</sup>



# TOP 3

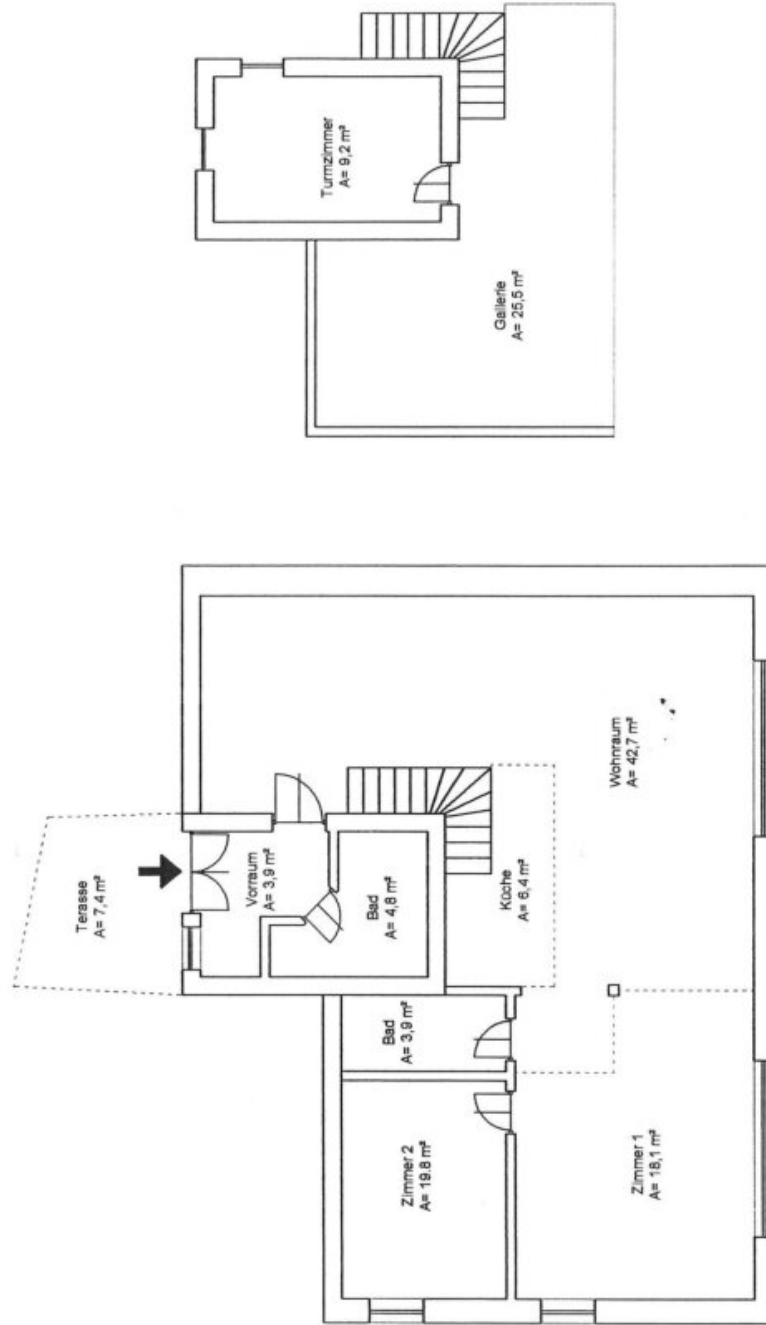
Wohnfläche: 38 m<sup>2</sup>



# TOP 4

Wohnfläche: 99,6 m<sup>2</sup>

Maisonnette: 34,7 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

In Paternion, einer ruhigen und naturnahen Gemeinde im Kärntner Raum, steht dieses Zinshaus zum Verkauf.

Das Objekt kombiniert zeitgemäßen Wohnkomfort, nachhaltige Ausstattung und solide Renditechancen.

Ideal für Anleger, die Wert auf Substanz, Vielfalt und langfristige Perspektiven legen.

Das Haus umfasst insgesamt **vier Wohneinheiten**, davon **zwei bereits zuverlässig vermietet** – ein klarer Vorteil für Käufer, die sofortige Einnahmen schätzen.

Alle Wohnungen wurden sorgfältig modernisiert und bieten:

- Effiziente **Fernwärme**
- Stilvolle **Fischgrät-Parkettböden**
- **Moderne Küchen** mit zeitgemäßer Ausstattung
- **Ausblick auf die umliegende Bergwelt**

Besonders attraktiv ist die **breite Vielfalt an Wohnungsgrößen**, die ein großes Spektrum an Mietinteressenten anspricht:

### Wohnungsaufteilung (ca.-Angaben):

- Top 1: 60,7 m<sup>2</sup>
- Top 2: 94,3 m<sup>2</sup>
- Top 3: 38 m<sup>2</sup>
- Top 4: 99,6 m<sup>2</sup> + Galerie mit 34,7 m<sup>2</sup>

Diese Struktur ermöglicht Wohnraum für Singles, Paare, kleine Familien oder Mieter mit erweitertem Platzbedarf – ein starker Vorteil für langfristige Vermietbarkeit und stabile Mieterträge.

**Ihre Vorteile:**

- Sofortige Einnahmen: 2 Einheiten vermietet
- Zusätzliche Ertragspotenziale durch freie Tops
- Flexible Nutzung: selbst bewohnen oder vermieten
- Zukunftssichere Immobilie in gefragter Wohnlage

**Highlights auf einen Blick:**

- 4 Wohneinheiten (2 vermietet, 2 frei)
- Vielfältige Wohnflächen von ca. 38 m<sup>2</sup> bis ca. 134 m<sup>2</sup>
- Moderne, hochwertige Küchen
- Fischgrät-Parkett – edel & gepflegt
- Fernwärme-Heizung – einfach nachhaltig
- Blick auf die Kärntner Bergwelt

- Carports & Kellerabteile vorhanden
- Ideal für breite Mietzielgruppen
- Ruhige, naturnahe Lage
- Solide Ertragsbasis + Wertsteigerungspotenzial

### **Fazit:**

Ein vielseitiges Zinshaus mit alpinem Ambiente, klarer Struktur und attraktiver Renditeaussicht – eine Gelegenheit für Kapitalanleger mit Blick für Qualität und Zukunft.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **+43 664 233 89 03 - Mario Pobatschnig, Kompagnon Immobilien**

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap