

**Mehrfamilienhaus Friesach (9360) – 3 Wohneinheiten, ca.  
274 m² Wfl., 4 Garagen | Bieterverfahren (ohne  
Mindestgebot)**



Ausstattungsbeispiel

**Objektnummer: 683**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9360 Friesach
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	274,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	274,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 283,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	123.456,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

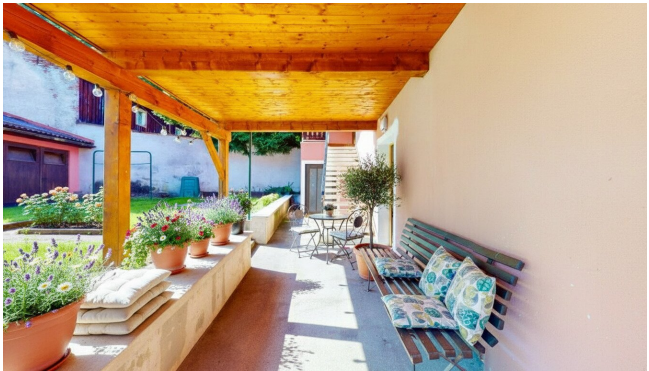
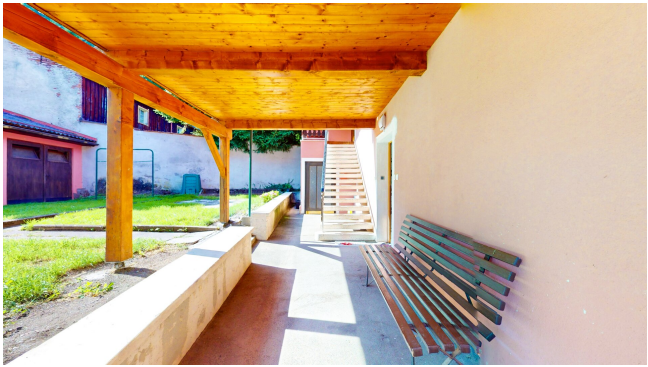












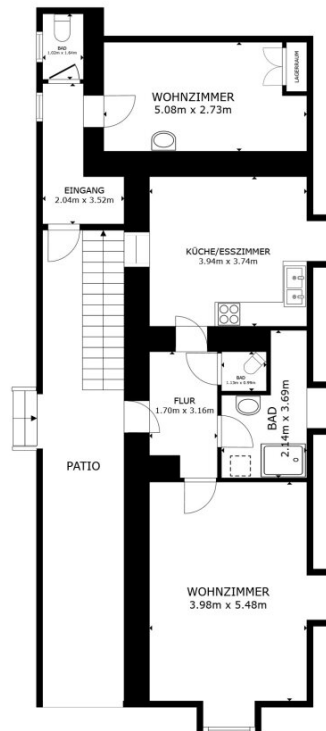
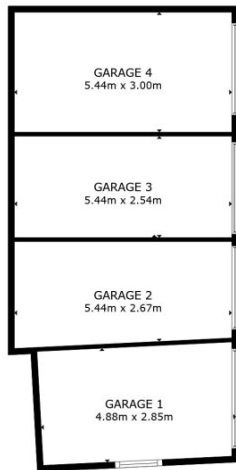












## STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 82.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 95.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 96.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m<sup>2</sup> GARAGE 2 13.8 m<sup>2</sup> GARAGE 1 13.7 m<sup>2</sup> PATIO  
 24.0 m<sup>2</sup> GARAGE 3 13.8 m<sup>2</sup> BALKON 5.1 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 274.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



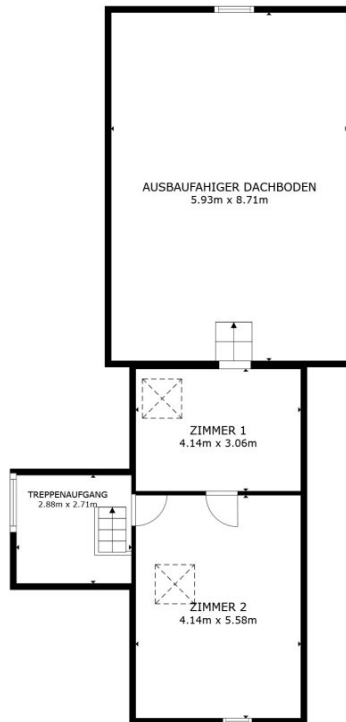


## STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 82.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 95.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 96.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE: GARAGE 4 16.3 m<sup>2</sup> GARAGE 2 13.8 m<sup>2</sup> GARAGE 1 13.7 m<sup>2</sup> PATIO  
 24.0 m<sup>2</sup> GARAGE 3 13.8 m<sup>2</sup> BALKON 5.1 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT: 274.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



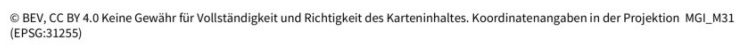




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 82.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 95.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 96.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m<sup>2</sup> GARAGE 2 13.8 m<sup>2</sup> GARAGE 1 13.7 m<sup>2</sup> PATIO  
 24.0 m<sup>2</sup> GARAGE 3 13.8 m<sup>2</sup> BALKON 5.1 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 274.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR







## Objektbeschreibung

In der **Langen Gasse 14, 9360 Friesach** – mitten in der historischen Altstadt und dennoch angenehm ruhig – kommt ein seltenes Immobilienpaket auf den Markt: **Mehrfamilienhaus mit 3 separaten Wohneinheiten, ca. 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 567 m<sup>2</sup> Grundstück und 4 Garagen** direkt am Haus. Ideal als **Anlageobjekt in Kärnten**, für **Mehrgenerationenwohnen** oder „**Wohnen & Vermieten**“ – hier bekommt man Flexibilität, Ertragspotenzial und eine Lage, die nachhaltig funktioniert.

### Highlights auf einen Blick

- **3 Wohneinheiten** (EG + OG/DG)
- **ca. 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 567 m<sup>2</sup> Grund | 8,5 Zimmer**
- **4 Garagen**, davon eine mit **Vorratskeller (ca. 8 m<sup>2</sup>)**
- **Ausbaureserve im Dachgeschoss** (zusätzliche Potenzialfläche)
- **Massivbau**, Baujahr ca. **1900**, **Generalsanierung 2000**, gepflegter Zustand
- **Fernwärme / Zentralheizung**, Kunststofffenster (Doppelverglasung)
- **Südost-Balkon/Terrasse** (ca. 5,1 m<sup>2</sup>)
- **Energieausweis: HWB 283 kWh/m<sup>2</sup>a (G) | fGEE 2,42 (D) | gültig bis 01.08.2035**
- **Sofort beziehbar**

### Lage

Zentraler geht's kaum: **nur wenige Schritte zum Hauptplatz** – Nahversorgung, Gastronomie, Infrastruktur und das Altstadt-Flair direkt vor der Tür. Gleichzeitig sorgt die **autofreie, ruhige Gassenlage** für echte Wohnqualität.

### Nutzungsoptionen (mit Hebelwirkung)

- **Anlegerwohnung / Zinshaus light:** 3 Einheiten = Risikostreuung & flexible Vermietbarkeit
- **Mehrgenerationenhaus:** getrennte Einheiten, ein Standort

- **Eigennutzung + Mieteinnahmen:** selbst wohnen und parallel vermieten
- **Wohnen/Gewerbe/Anlage:** hybride Konzepte möglich (je nach Nutzung)

## Digitale Vorab-Besichtigung

Ein **3D-Rundgang** und ein **360°-Luftbild** stehen zur Verfügung – ideal zur schnellen Vorqualifizierung.

## Bieterverfahren (ohne Mindestgebot) – so reichen Sie Ihr Kaufangebot ein

Dieses Objekt wird im Rahmen eines **strukturierten, schriftlichen Bieterverfahrens** vermarktet. Ziel: **Transparenz, Geschwindigkeit und belastbare Angebote**.

? **Kaufangebot direkt im Inserat herunterladen**, vollständig ausfüllen und **per E-Mail an:**

[office@immotrust.at](mailto:office@immotrust.at)

**Betreff:** *Bieterverfahren – Lange Gasse 14, 9360 Friesach – Kaufangebot*

**Bitte beilegen (erforderlich):**

- **Finanzierungsbestätigung** (oder Kapitalnachweis bei Barzahlung)
- **Ausweiskopie** aller Käufer
- vollständige **Kontaktdaten**

**Wichtig:** Es gibt **kein Mindestgebot**. Der Verkäufer behält sich die **freie Annahme** vor (auch ohne Zuschlag an das Höchstgebot).

**Link zum Inserat inkl. Download Kaufangebot:**

[https://www.immotrust.at/objekt/14921012?f%5Ball%5D%5Bmarketing\\_type%5D=buy&f%5Ball%5D%5Brealty\\_type%5D%5B0%5D=3&from=330783](https://www.immotrust.at/objekt/14921012?f%5Ball%5D%5Bmarketing_type%5D=buy&f%5Ball%5D%5Brealty_type%5D%5B0%5D=3&from=330783)

**3D-Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=3oB89g6YZGY>

**360°-Luftbild:** <https://maps.app.goo.gl/ppkzUtbLyGzJoymS9>



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.500m  
Krankenhaus <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Post <1.000m  
Bank <500m  
Polizei <500m  
Geldautomat <10.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap