

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



Weihnachtsgruss

Objektnummer: 697

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



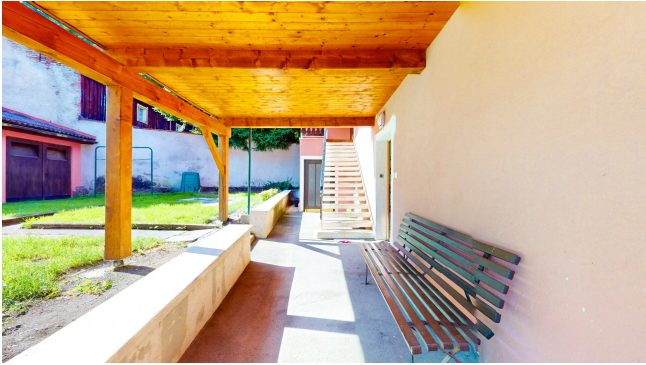
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt



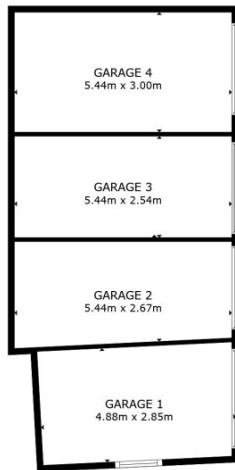












STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 82.4 m² STOCKWERK 2 95.0 m² STOCKWERK 3 96.7 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m² GARAGE 2 13.8 m² GARAGE 1 13.7 m² PATIO
 24.0 m² GARAGE 3 13.8 m² BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT : 274.0 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

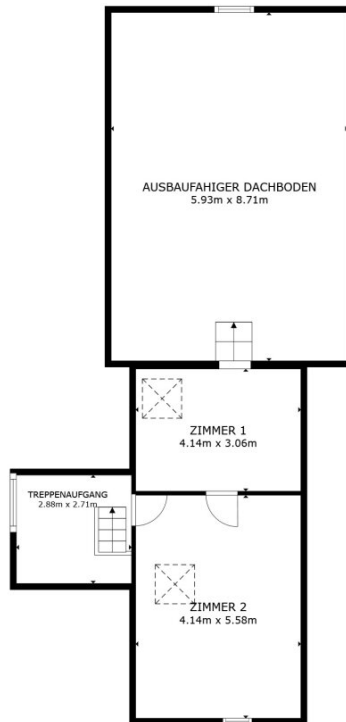




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 82.4 m² STOCKWERK 2 95.0 m² STOCKWERK 3 96.7 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE: GARAGE 4 16.3 m² GARAGE 2 13.8 m² GARAGE 1 13.7 m² PATIO
 24.0 m² GARAGE 3 13.8 m² BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT: 274.0 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

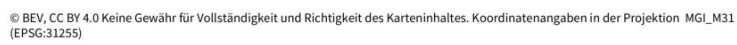




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 82.4 m² STOCKWERK 2 95.0 m² STOCKWERK 3 96.7 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m² GARAGE 2 13.8 m² GARAGE 1 13.7 m² PATIO
 24.0 m² GARAGE 3 13.8 m² BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT : 274.0 m²
 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 m² Wohnfläche, ca. 567 m² 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 m² Wohnfläche, ca. 567 m² Grund | 8,5 Zimmer**
- **4 Garagen**, davon eine mit **Vorratskeller (ca. 8 m²)**
- **Ausbaureserve im Dachgeschoss** (zusätzliche Potenzialfläche)
- **Massivbau**, Baujahr ca. **1900**, **Generalsanierung 2000**, gepflegter Zustand
- **Fernwärme / Zentralheizung**, Kunststofffenster (Doppelverglasung)
- **Südost-Balkon/Terrasse** (ca. 5,1 m²)
- **Energieausweis: HWB 283 kWh/m²a (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

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

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