

## **Attraktiver Bauträgerprojekt – Flexible Rohbau mit moderner Infrastruktur und Baugenehmigung!**



1

**Objektnummer: 7137/3516**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9800 Spittal an der Drau
<b>Wohnfläche:</b>	566,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.107,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #90EE90; padding: 2px;">C</span> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #90EE90; padding: 2px;">B</span> 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	372.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Edi Imsirovic

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

T +43 4762 36158  
H 0043 676 9581491

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



# Objektbeschreibung

Dieses Bauträgerprojekt bietet eine Gesamt-Nutzfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem Rohbauzustand aus dem Baujahr 1975. Das Gebäude erstreckt sich über drei Geschosse und ist in Massivmantelbeton errichtet, wodurch eine solide Basis für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben ist.

Dieses attraktive Bauprojekt verfügt über eine rechtskräftige Baugenehmigung zur Errichtung eines modernen Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten sowie 5 Garagenplätzen, 2 Autoabstellplätze, Lagerflächen und Allgemeinflächen wie Fahrradabstellraum, Hauszugang und Müllraum.

Die Genehmigung wurde im Oktober 2025 erteilt und bietet eine solide Grundlage für eine zeitnahe Realisierung.

## Bauweise und Ausstattung:

- Rohbau, Baujahr: 1975
- Geschosse: 3 Stockwerke
- Baustoffe: Massivmantelbeton
- Decken: 1. Obergeschoss mit Betonträgerdecke, 2. Obergeschoss mit Betondecke
- Dach: Holzdachstuhl mit Eternitdeckung
- Innenausbau: Keine Zwischenwände – flexible Raumgestaltung möglich
- Sonstiges: Liftschacht bereits vorhanden

## Entfernungen:

- Hauptplatz: 350 m
- Bahnhof: 1,4 km
- Millstätter See: 4 km
- Goldeck Bergbahn: 2 km
- Autobahnauffahrten: 4 km

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap