

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



1

**Objektnummer: 7137/3515**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Sonstige - Sonstige         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9800 Spittal an der Drau    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 566,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 1.107,00 m²                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 7                           |
| <b>WC:</b>                           | 7                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 53,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 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