

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



1

Objektnummer: 7137/3698

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9800 Spittal an der Drau
Wohnfläche:	566,00 m ²
Nutzfläche:	1.107,00 m ²
Bäder:	7
WC:	7
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	372.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edin 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.



Ihr **PARTNER** beim
Verkauf Ihrer Immobilie

Sie möchten Ihre
Immobilie verkaufen?

Wir erstellen für Sie ein
kostenloses Marktwertgutachten.
Außerdem erhalten Sie bei uns
eine **SERVICEGARANTIE**.

Telefon: 0676 9581491

www.era.at



Ihr Edl Imstrovic

Objektbeschreibung

Dieses Bauträgerprojekt bietet eine Gesamt-Nutzfläche von ca. 1.100 m² 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

Lage und Potenzial:

Das Objekt eignet sich ideal für verschiedene Nutzungsarten und bietet durch die weitgehend freie Raumaufteilung viel Spielraum für eine individuelle Planung. Die moderne Versorgungstechnik garantiert eine zukunftssichere Infrastruktur. Gegenüber liegt die Fachhochschule, die einen wachsenden Bedarf an Studentenwohnungen verzeichnet.

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