

# Secret Sale – vermietete Gewerbeimmobilie in Klagenfurt als attraktives Investment



Secret Sale

**Objektnummer: 811**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Bürogebäude
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertige, vermietete Gewerbeliegenschaft in Klagenfurt, die aus Diskretionsgründen nicht offen am Markt präsentiert wird. Das Objekt eignet sich besonders für Anleger, Unternehmer, Family Offices oder Investoren, die ein substanzstarkes Renditeobjekt mit laufendem Mietertrag in einer wirtschaftlich interessanten Lage suchen.

Die Immobilie ist derzeit an ein etabliertes Unternehmen vermietet und generiert laut vorliegenden Informationen eine jährliche Nettokaltmiete von rund **115.000 €**. Bei einem Kaufpreis von **1.750.000 €** ergibt sich daraus eine rechnerische **Bruttomietrendite von ca. 6,57 %**.

Das Mietverhältnis besteht mit einem bonitätsstarken Bestandsmieter. Zusätzlich wurde signalisiert, dass grundsätzlich Interesse an einer Verlängerung des Mietverhältnisses über das Jahr 2028 hinaus besteht. Damit bietet diese Liegenschaft eine interessante Kombination aus laufendem Cashflow, Standortqualität und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie verfügt über eine gewerbliche Nutzungsstruktur mit Büro-, Betriebs-, Lager- und Nebenflächen sowie entsprechenden Außen- und Stellplatzflächen. Das Areal ist verkehrstechnisch gut angebunden und befindet sich in einer nachgefragten Klagenfurter Gewerbe- und Dienstleistungslage.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Liegenschaft wurde laufend verbessert. Im Jahr 2025 erfolgte unter anderem die Umstellung der bisherigen Öl-Heizung auf moderne Fernwärme. Dadurch wurde die technische Infrastruktur weiter aufgewertet und das Objekt zukunftsorientierter positioniert.

### **Eckdaten auf einen Blick:**

Kaufpreis: **1.750.000 €**

Jährliche Nettokaltmiete: **ca. 115.000 €**

Bruttomietrendite: **ca. 6,57 %**

Objektart: **vermietete Gewerbeimmobilie / Büro- und Betriebsstandort**

Lage: **Klagenfurt am Wörthersee – diskrete Standortbekanntgabe nach Qualifizierung**

Mieter: **etabliertes Unternehmen, Details nur nach vollständiger Anfrage**

Investmentprofil: **Bestandsobjekt mit laufenden Mieterträgen und Entwicklungspotenzial**

Aus Diskretionsgründen werden genaue Adresse, Mieterinformationen, Pläne,

Mietvertragsdetails, Unterlagen und weiterführende Objektinformationen ausschließlich nach vollständiger Bekanntgabe folgender Daten übermittelt:

**Name**

**Anschrift**

**Telefonnummer**

**E-Mail-Adresse**

**kurze Angabe zum Kaufinteresse bzw. Investorenprofil**

Erst nach positiver Vorprüfung erhalten ernsthafte Interessenten weitere Informationen zum Objekt.

**Hinweis:** Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an ernsthafte und kapitalstarke Interessenten. Eine Besichtigung oder Offenlegung sensibler Unterlagen erfolgt nur nach vorheriger Abstimmung und Qualifizierung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap