# Vermietetes Gewerbeinvestment in Klagenfurt – 115.000 € Jahresnettomiete




IMMOTRUST SECRET SALE

**Objektnummer: 811**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

**Provisionsangabe:**

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

**Ein bestehendes Mietverhältnis als Ausgangspunkt Ihrer Investmentprüfung.** Diese diskret angebotene Gewerbeliegenschaft in Klagenfurt wird mit 115.000 € Jahresnettomiete und einem Kaufpreis von 1.750.000 € angeboten. Das entspricht rechnerisch rund 6,57 % Bruttomietrendite vor Erwerbsnebenkosten, Eigentümerkosten und Risiken; es ist keine garantierte Nettorendite.

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