

## Lagerhalle am Klagenfurter Frachtenbahnhof



Ansicht

**Objektnummer: 2697/2536**

**Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Nutzfläche:</b>	958,45 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	50.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



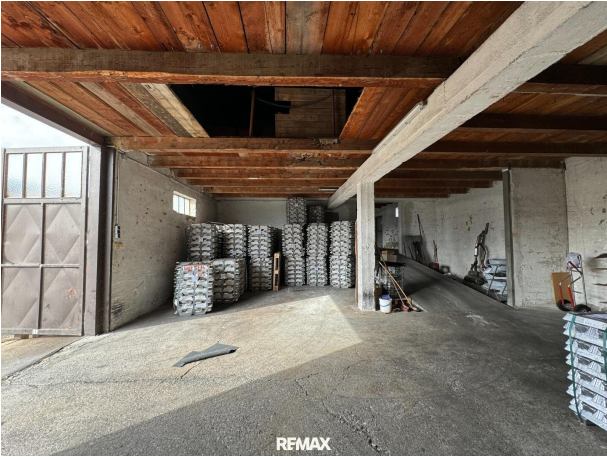
### **Daniel Lobnik**

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707  
H +43 664 180 29 20  
F +43 463 501 707 40

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









## Objektbeschreibung

### ***Lagerhalle am Frachtenbahnhof Klagenfurt***

Zum Verkauf steht eine großzügige Lagerhalle in unmittelbarer Nähe des Frachtenbahnhofs Klagenfurt.

Das Gebäude wurde 1965 errichtet und als **sogenanntes Superädifikat** geführt. Das bedeutet: Die Immobilie selbst steht im Eigentum des Verkäufers, während das Grundstück den Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) gehört.

Aufgrund des attraktiven Verkaufspreises möchte der Eigentümer, nach Absprache zwischen 100 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> für eigene Lagerzwecke weiterhin zu nutzen.

Die Lage am Frachtenbahnhof überzeugt durch beste Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Damit eignet sich das Objekt hervorragend für logistische oder gewerbliche Nutzungen, bei denen eine zentrale Position ein entscheidender Vorteil ist.

Das Grundstück ist derzeit von den ÖBB gepachtet. Der bestehende Pachtvertrag wurde Ende 2025 für weitere 5 Jahre verlängert. Die monatliche Pacht beträgt vertraglich fixiert EUR 1.333,00 netto zuzüglich jährlicher Indexanpassung. Zusätzlich ist eine Bankgarantie in Höhe von EUR 191.604,00 zu stellen, die insbesondere der Sicherstellung einer möglichen Rückstellung der Halle dient.

Ein Teil der Halle, ca. 60m<sup>2</sup> ist bereits vermietet und generiert regelmäßige Mieteinnahmen in Höhe von 228,00 EUR (netto), was den Kauf zusätzlich attraktiv macht.

Die Halle bietet großzügige Flächen mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Sie ist unbeheizt und eignet sich insbesondere für die Lagerung von Waren ohne besondere klimatische Anforderungen. Es besteht die Möglichkeit, einen kleinen Raum als Büro zu nützen und zu heizen.

#### Lage

Diese Immobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar – dank hervorragender Lage, langfristiger Nutzungsoptionen und solider infrastruktureller Rahmenbedingungen. Besonders interessant für Unternehmen, die eine zentrale Logistik- oder Gewerbefläche mit funktionaler

Ausstattung suchen.

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in der Bahnstraße im Stadtgebiet von Klagenfurt am Wörthersee. Die Umgebung ist geprägt von gewerblichen und infrastrukturellen Nutzungen mit guter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der Hauptbahnhof Klagenfurt sowie wichtige Verkehrsachsen sind in kurzer Distanz erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, Versorgungsbetriebe und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld.

Kaufpreis: zzgl. 20 % MWSt.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)
- Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
- Antragsgebühren für den Grundbuchsantrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
- gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)
- gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Druck- und Rechenfehler bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar und ersetzt keine persönliche Besichtigung der Liegenschaft.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap