Attraktives Gewerbeinvestment mit EKZ I Widmung in Klagenfurt



Aussenansicht

Objektnummer: 2697/2531

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1978
Nutzfläche:	1.348,00 m²
Heizwärmebedarf:	203,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

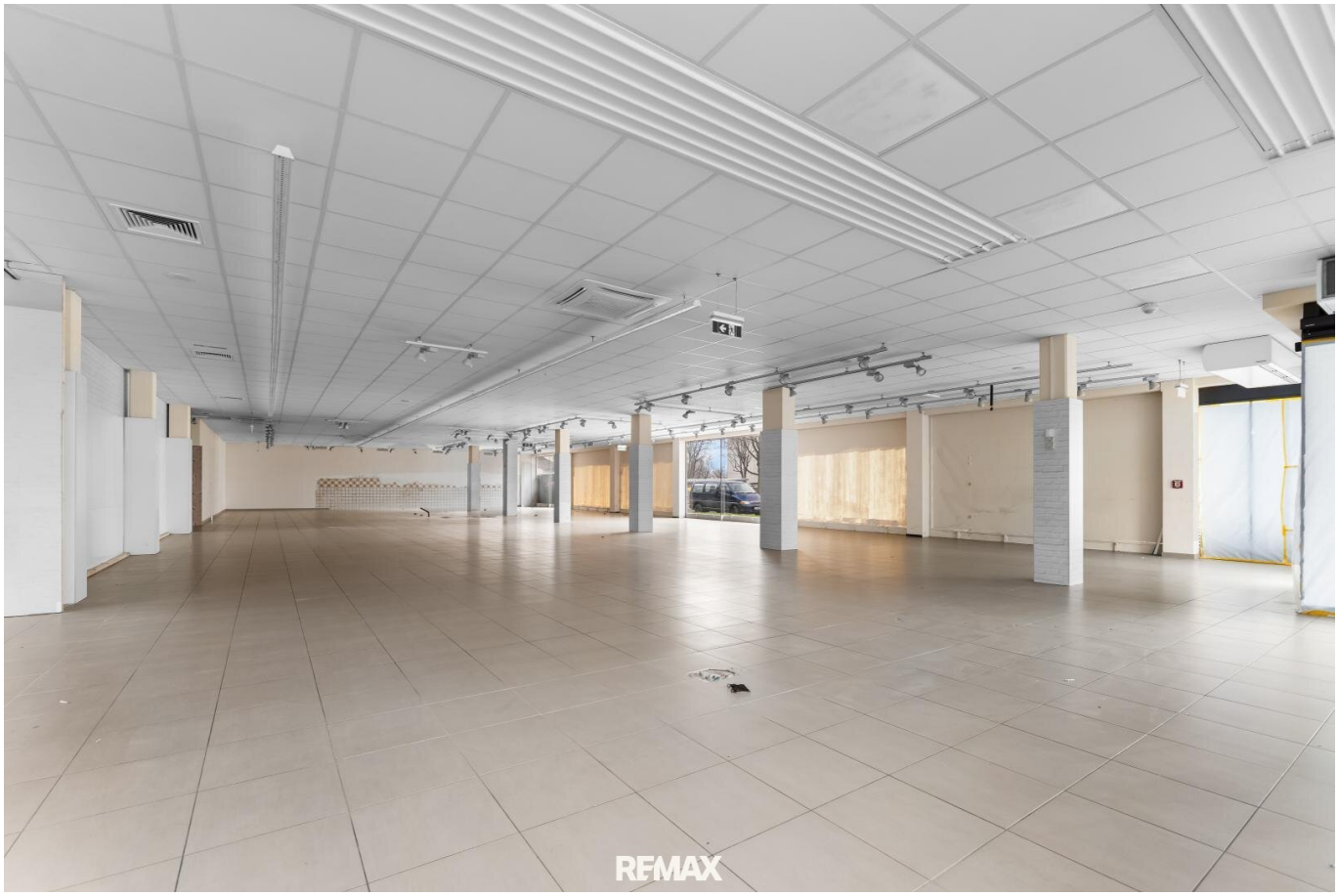


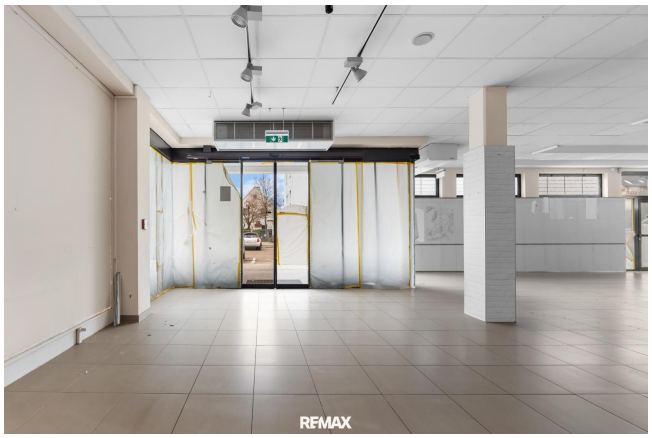
Daniel Lobnik

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.








RE/MAX

Objektbeschreibung

In gefragter Lage im Klagenfurter Stadtteil Feschnig gelangt diese vielseitige Gewerbeliegenschaft mit EKZ I Widmung zum Verkauf. Die Kombination aus bestehenden Mieterträgen, großzügigen Handelsflächen und weiterem Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt besonders interessant für Investoren, Bestandshalter und Projektentwickler.

Objektdaten
Gesamtnutzfläche: ca. 1.347,69 m²
Verkaufsfläche: ca. 791,76 m²
Büroflächen: ca. 501,67 m²
Baujahr: ca. 1978
Kaufpreis: € 1,4 Mio zzgl. 20 % MwSt.

Bestand & Vermietungssituation
Die Liegenschaft gliedert sich in mehrere Nutzungseinheiten:
Großzügige Geschäftsfläche (ehemalige Supermarkt-Filiale)
ca. 791 m² Verkaufsfläche, derzeit bestandsfrei – ideal für eine Neuvermietung oder Neupositionierung.
Angrenzend befindet sich eine zugehörige Lagerfläche, wodurch optimale Voraussetzungen für Handels- oder Dienstleistungsbetriebe gegeben sind.
Trafik (vermietet)
Eine etablierte Einheit mit bestehendem Mietverhältnis und laufenden Einnahmen.
Büroflächen im 1. Obergeschoss (vermietet)
Die Büroflächen sind vermietet und sorgen für stabile, laufende Erträge.

Ertragspotenzial & Rendite
Bei Vollvermietung der gesamten Liegenschaft ergibt sich ein attraktives jährliches Mieteinnahmenpotenzial von rund € 110.000 p.a.
Dies entspricht einer Bruttorendite von ca. 7,9 % und unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität dieses Investments.
Durch den derzeit teilweise bestehenden Leerstand bietet sich zusätzliches Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial, insbesondere durch die Neuvermietung der großzügigen Handelsfläche.

Widmung & Entwicklungspotenzial (EKZ I)
Die Widmung EKZ I (Einkaufszentrum I) ermöglicht die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und bietet somit außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten.
Mögliche Nutzungen: z. B. Einzelhandel, Fachmärkte, Dienstleistung, Gesundheitsangebote (z. B. Ärztezentrum in Nähe zum Klinikum)
Diese Widmung ist aufgrund der restriktiven Raumordnungsvorgaben selten und stellt einen nachhaltigen Wettbewerbsvorteil dar.

Lage & Standortqualität
Die Liegenschaft befindet sich im beliebten Stadtteil Feschnig im Norden von Klagenfurt und überzeugt durch ihre sehr gute infrastrukturelle Anbindung.
Nähe zum Klinikum Klagenfurt
Gute Erreichbarkeit sowie schnelle Anbindung an das Stadtzentrum
Hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten
Die Kombination aus gewachsener Wohnlage und wirtschaftlicher Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv für Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

Stellplätze & Infrastruktur
Außenstellplätze: vor dem Objekt vorhanden
Anlieferungsmöglichkeiten: gegeben

Investment-Highlights
? EKZ I Widmung (selten & stark nachgefragt)
? Teilvermietet mit laufenden Einnahmen
? Große, flexibel nutzbare Handelsfläche (ehemaliger Supermarkt)
? Zusätzliche Lagerflächen vorhanden
? Entwicklungspotenzial durch Leerstand
? Attraktive Lage nahe Klinikum
? Gute Drittverwendbarkeit

Sonstiges
Ein Energieausweis liegt vor.
Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap