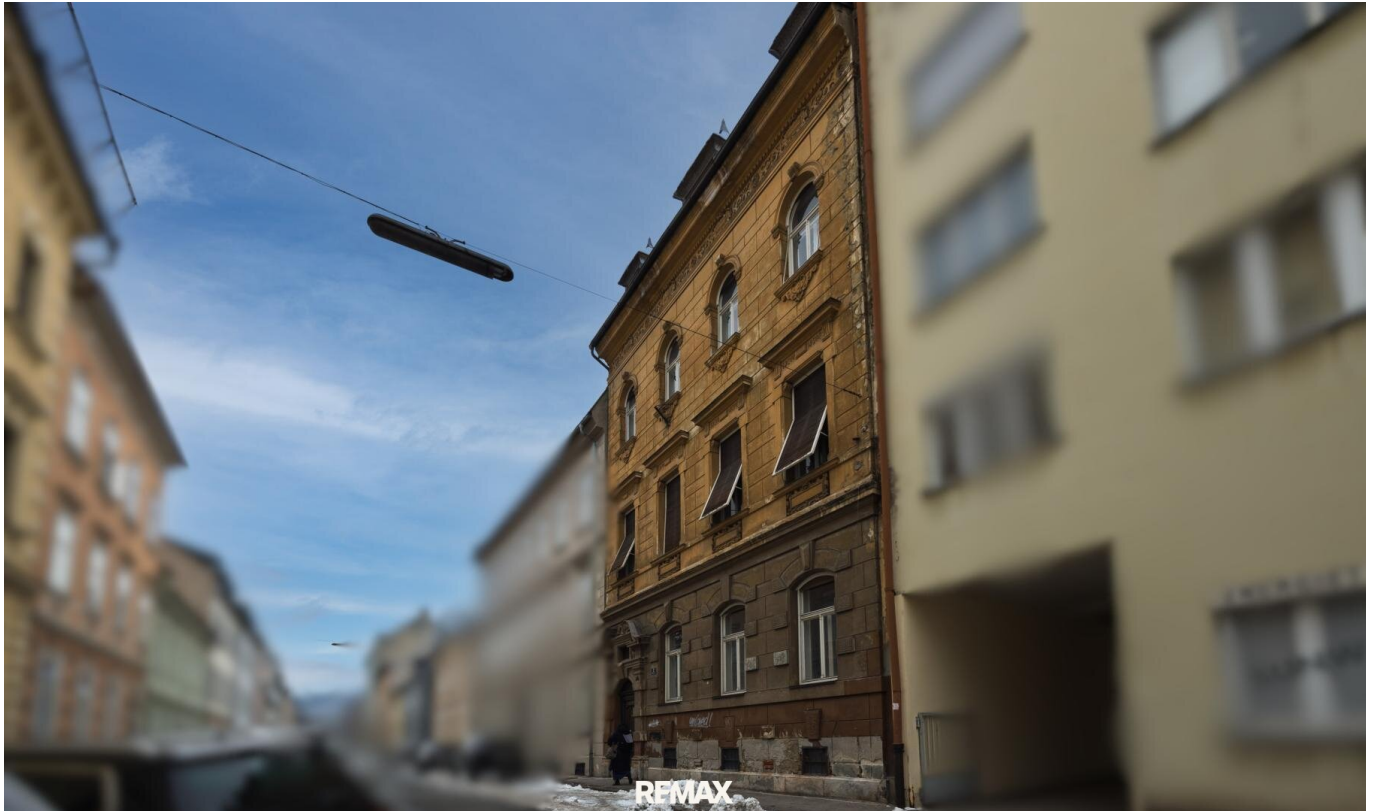


Projektentwicklung in zentraler Lage – Mehrgeschossiges Wohnhaus in Innenstadtlage von Klagenfurt



Außenansicht

Objektnummer: 2697/2573

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1890
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	370,00 m ²
Nutzfläche:	753,00 m ²
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	151,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



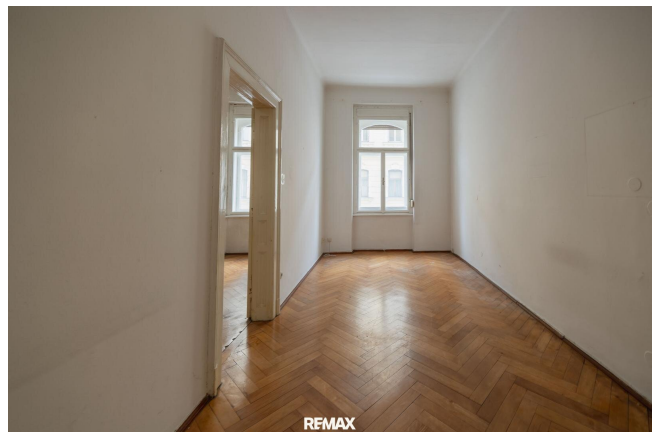
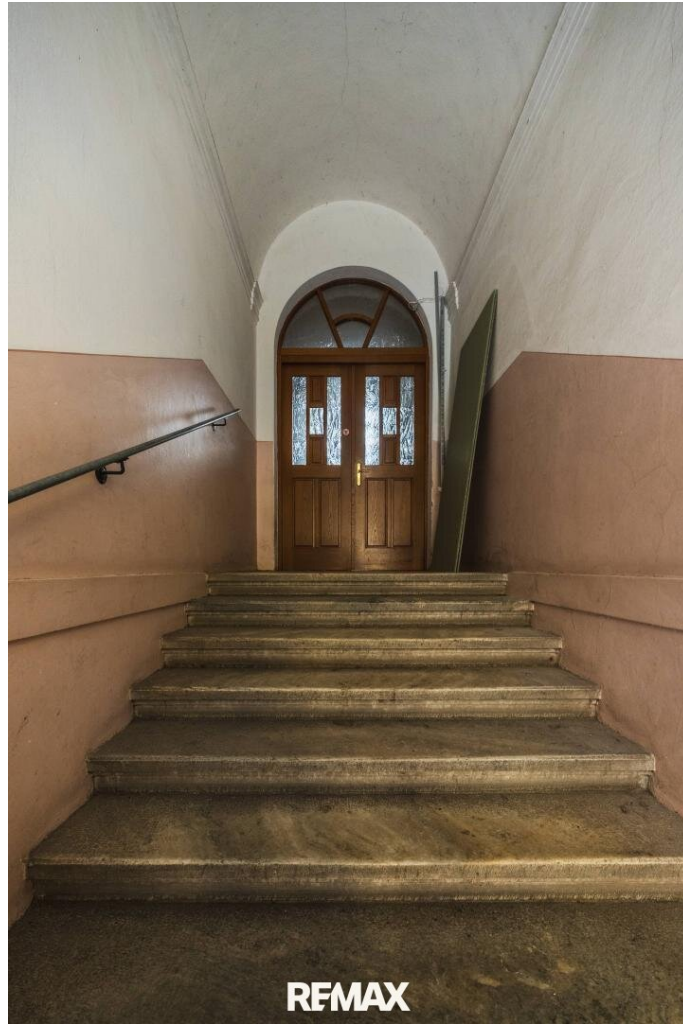
Daniel Lobnik

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

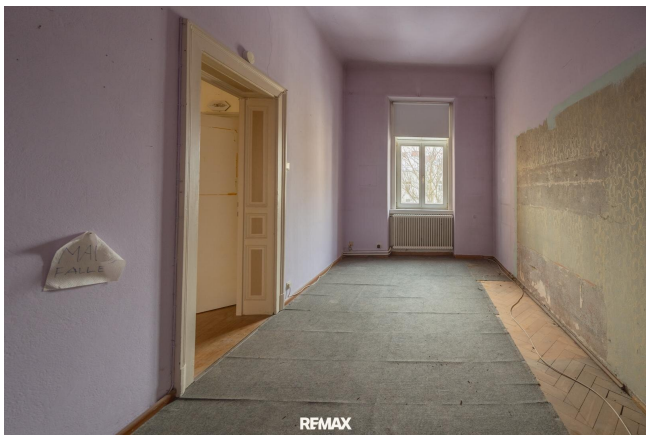
T +43 463 501 707
H +43 664 180 29 20
F +43 463 501 707 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







Objektbeschreibung

Das Haus ist Teil einer zusammenhängenden Häuserzeile und wurde ursprünglich im Jahr 1890 errichtet. Es bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Mit seiner zentralen Lage in einem attraktiven Stadtteil von Klagenfurt eröffnet das Gebäude zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Konzepte – von Praxisräumen über Büros bis hin zu privaten Wohnbereichen.

Ideale Voraussetzungen für Menschen, die berufliche und private Räume in einem Gebäude verbinden möchten: Ob Praxis, Ordination, Büro oder gemeinschaftliche Nutzung – die flexible Raumaufteilung über vier Etagen ermöglicht eine perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Kombination von Wohn- und Arbeitsbereichen.

Vorliegende Entwürfe für Aus- und Umbauten zeigen die vielfältigen Möglichkeiten, ein modernes und funktionales Gesamtkonzept zu gestalten. Besonders attraktiv ist zum Beispiel folgende Nutzung:

Erdgeschoss: Eigennutzung als Büro, Praxis oder Ordination

Dachgeschoss: Exklusive Penthousewohnung für das private Wohnen

1. und 2. Obergeschoss: Vermietung der Wohnungen zur Teilfinanzierung

So entsteht ein hochwertiger Wohn- und Arbeitsraum, der durch die Mieteinnahmen teilweise querfinanziert werden kann – eine effiziente und zugleich komfortable Lösung für individuelles Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Die markante Architektur des Gebäudes und eine Bruttofläche von ca. 753 m² eröffnen außergewöhnliche Perspektiven für kreative Umsetzungen. Ein privater Garten im Herzen der Stadt, erreichbar über das Souterrain, bietet einen seltenen Rückzugsort in zentraler Lage.

Im Erdgeschoss stehen rund 70 m² Nettofläche zur Verfügung, während sich das erste und zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss jeweils auf ca. 100 m² erstrecken. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Kellerbereich von rund 120 m², der sich ideal für Lagerräume, Technik oder zusätzliche Arbeitsbereiche eignet.

Besonders hervorzuheben ist das Dachgeschoss, das in Kombination mit dem Spitzboden das Potenzial für eine exklusive Maisonettenwohnung bietet. Architekten-Entwürfe zeigen zudem die Möglichkeit, im Eingangsbereich des Erdgeschosses einen Lift zu integrieren und so eine barrierefreie Nutzung zu gewährleisten. Skizzen für einen möglichen Dachausbau unterstreichen ein durchdachtes Nutzungskonzept, das Wohnkomfort und Effizienz harmonisch vereint.

Ein vorhandener Gasanschluss unterstützt flexible Energieoptionen. In Verbindung mit den Möglichkeiten einer nachhaltigen Modernisierung präsentiert sich die Immobilie als ideale Chance für eine werthaltige, zukunftsorientierte Nutzung. Das Gebäude ist bereit für ein neues

Kapitel, in dem Wohnen und Arbeiten auf attraktive Weise miteinander verschmelzen. Ein Teilbebauungsplan regelt die Nutzbarkeit der Immobilie.

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.

Der Energieausweis ist in Arbeit und wird gerade erstellt.

Für einen Besichtigungstermin können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren!

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap