Vom Gastgarten bis zur Designerwohnung - außergewöhnliches Geschäftshaus mit Penthouse-Flair



Außen

Objektnummer: 2697/2564

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	557,00 m²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



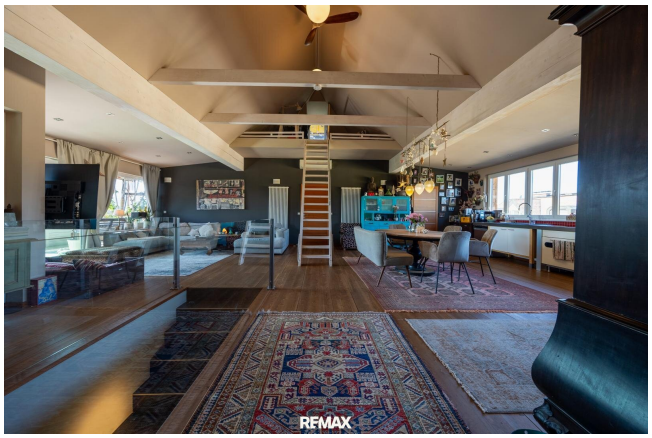
Andreas Trattner

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

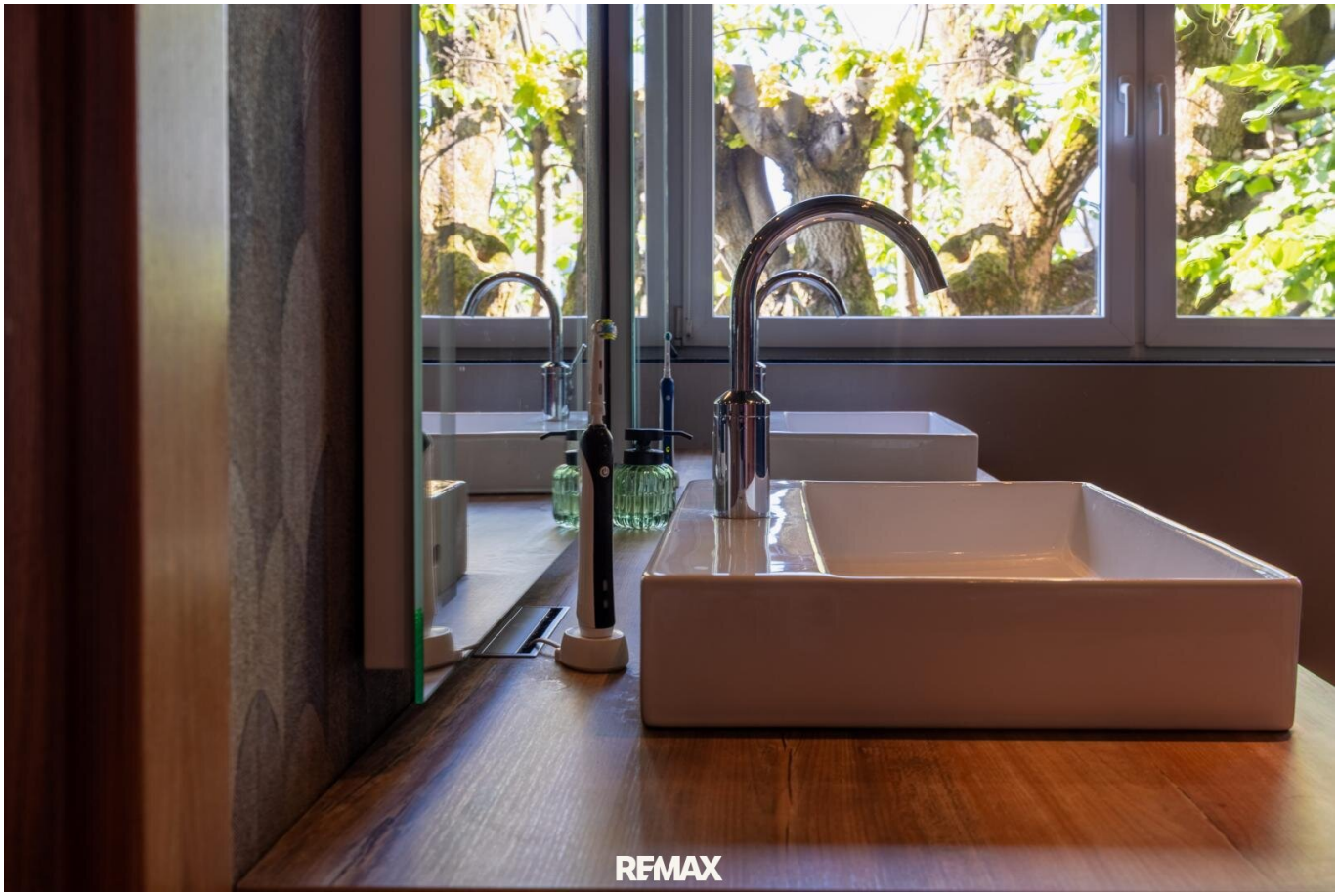
T +43 463 50 17 07 14
H +43 650 520 18 08

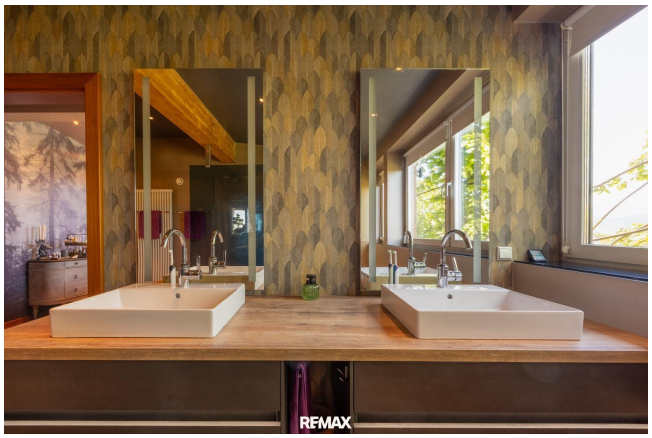
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

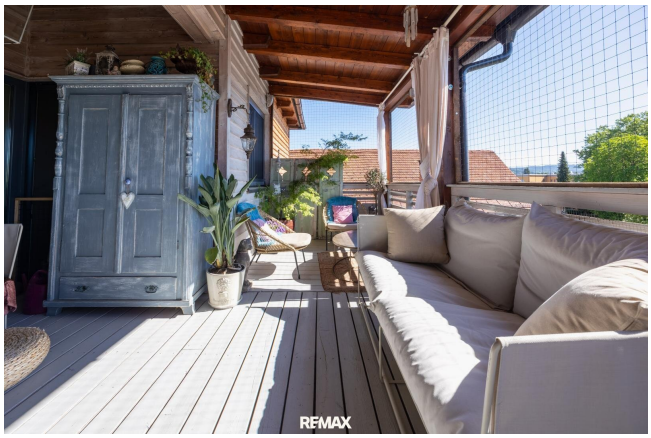

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

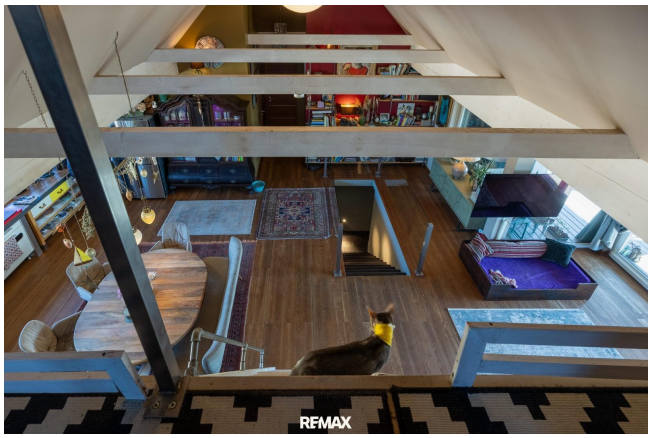

RE/MAX

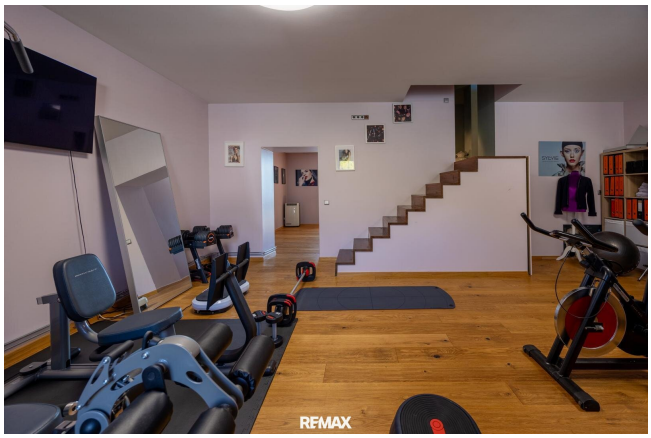

RE/MAX

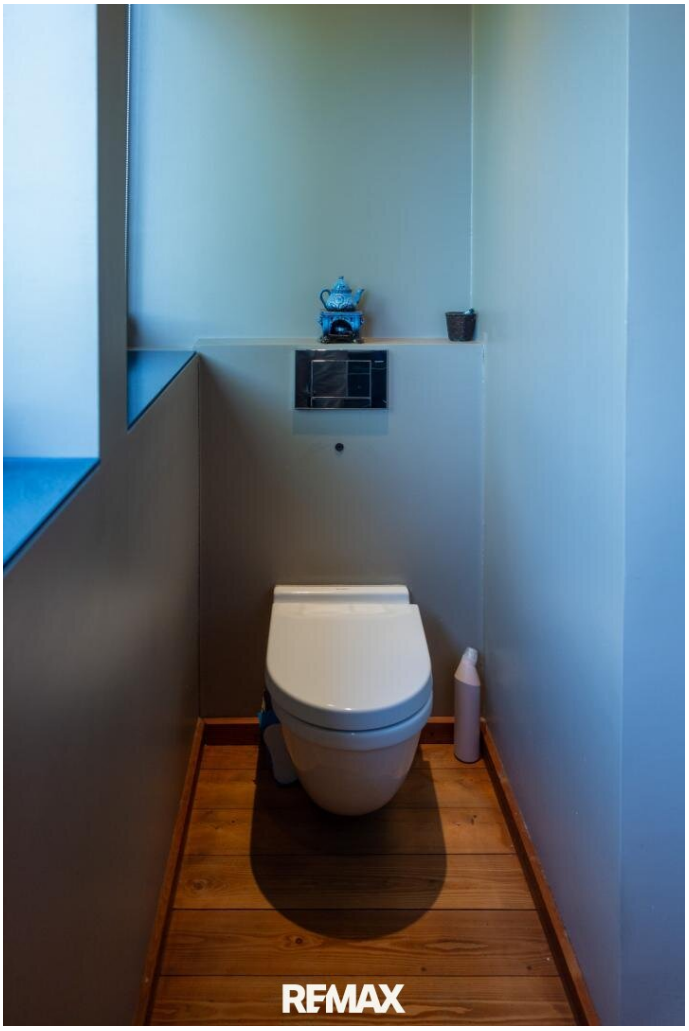

RE/MAX

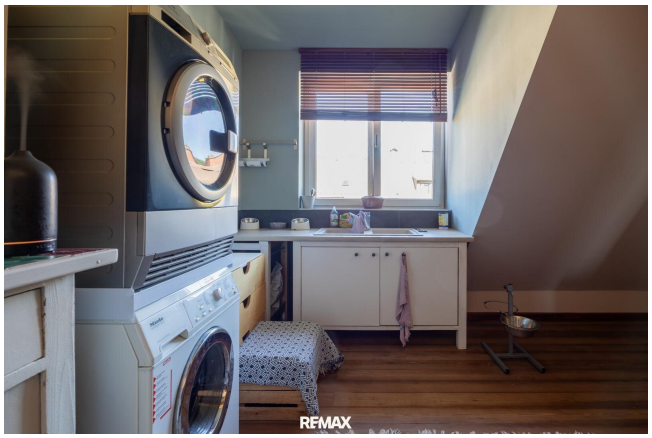

RE/MAX

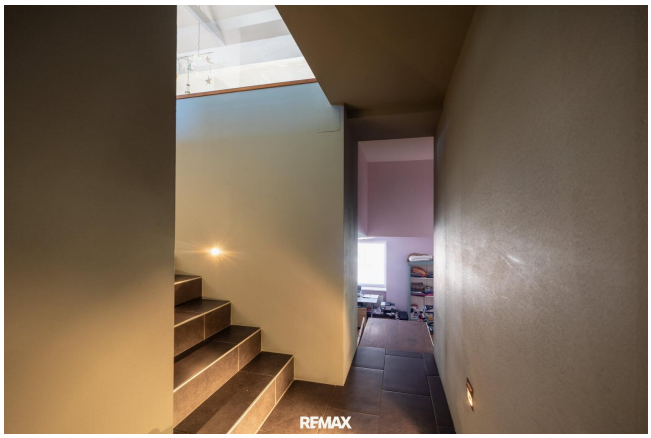

RE/MAX

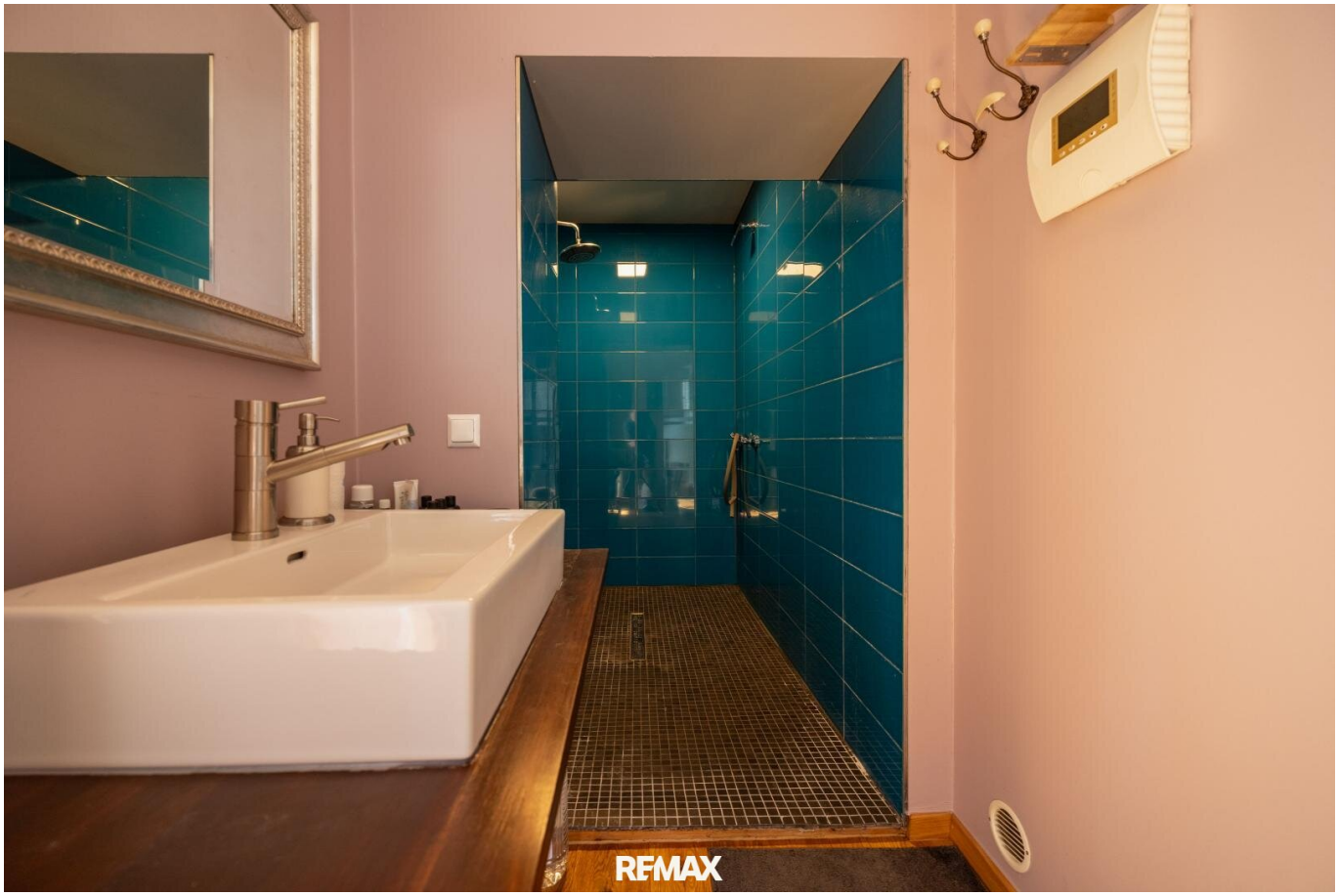

RE/MAX

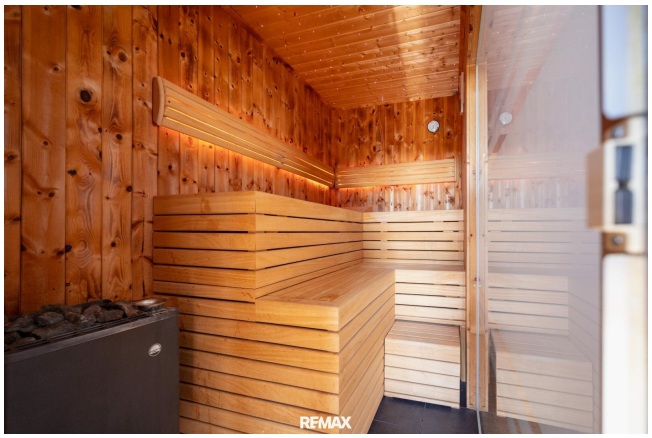

RE/MAX


RE/MAX

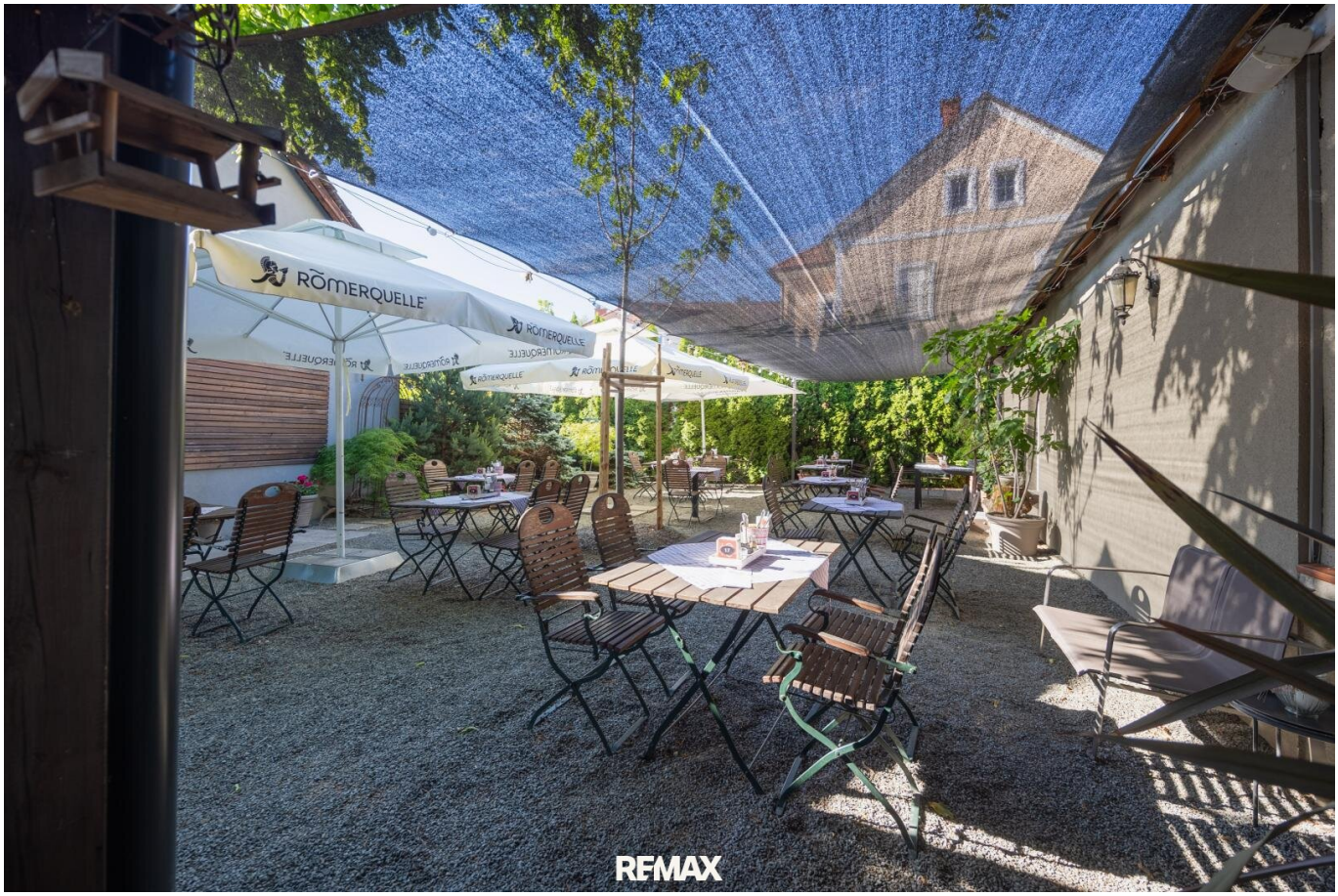

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RÖMERQUELLE
RE/MAX

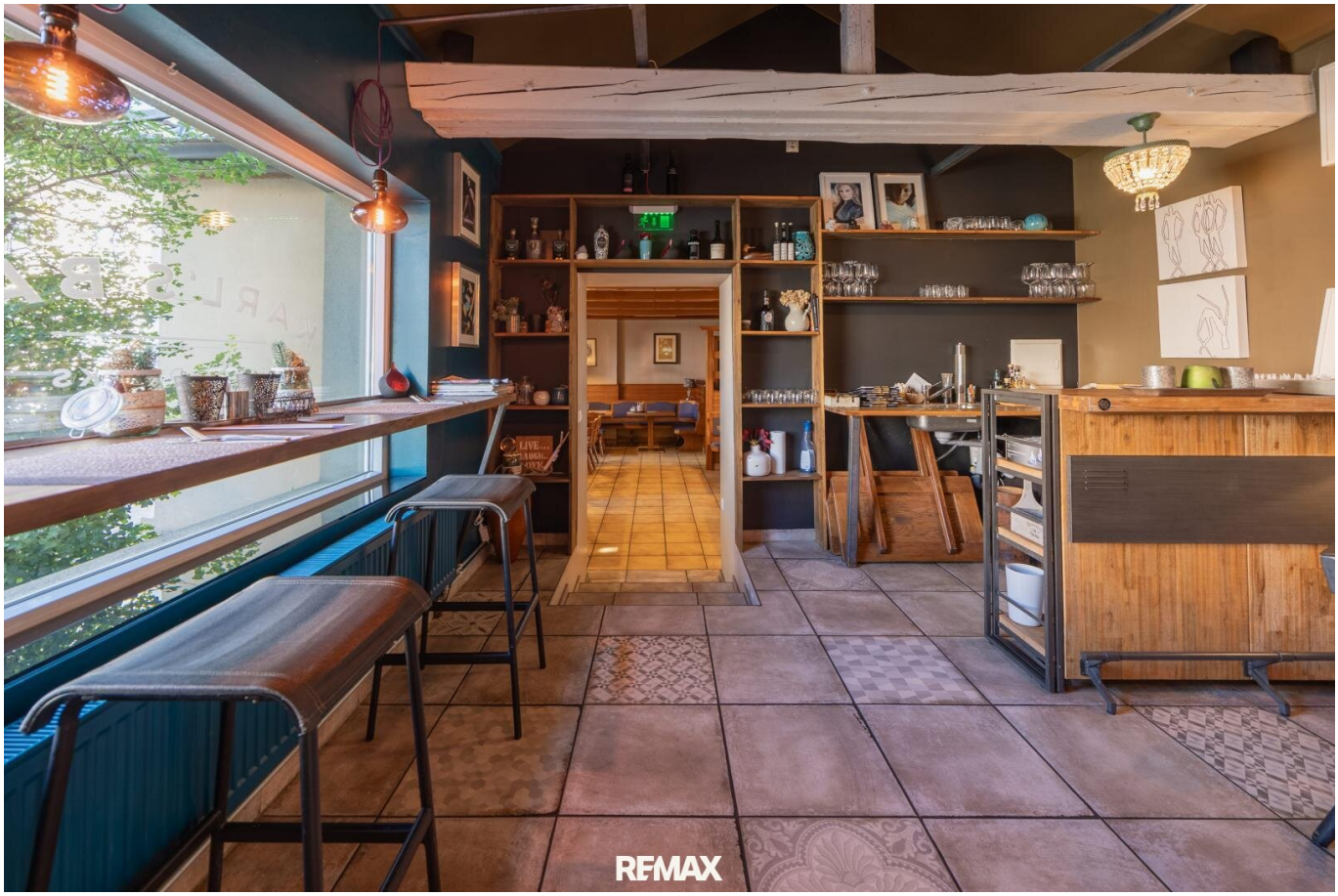

RE/MAX

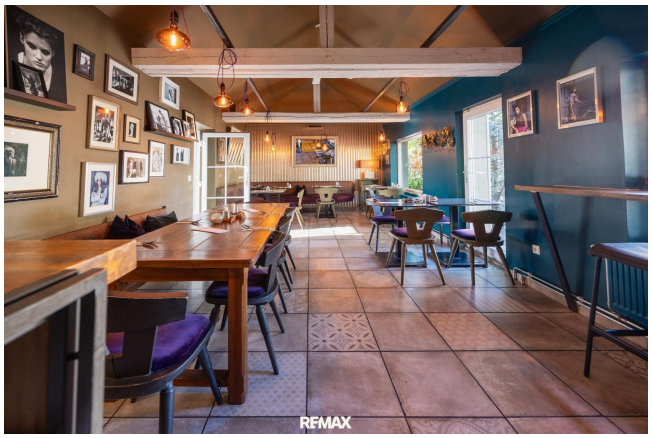

RÖMERQUELLE
RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

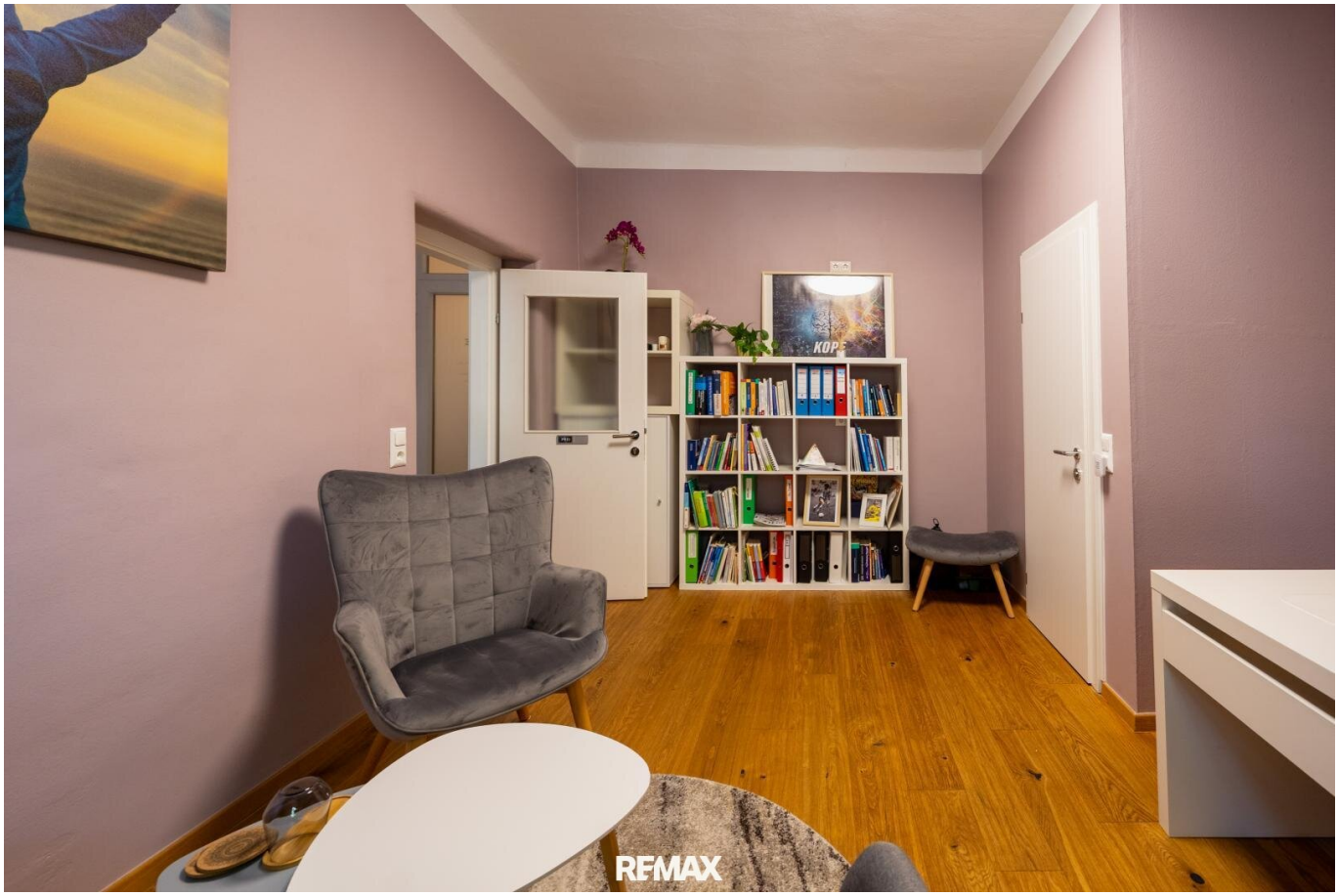

RE/MAX

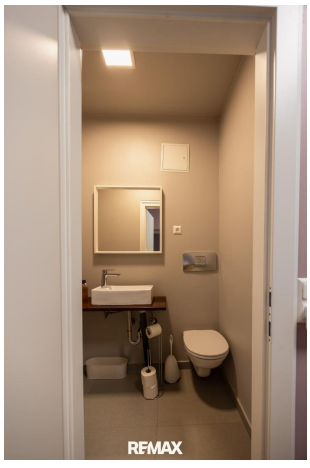

RELAX
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Geschäftshaus mit Gastronomie, Büroflächen und exklusiver Wohnung in zentraler Lage von Klagenfurt.

Investment mit laufenden Erträgen und außergewöhnlichem Wohnkomfort.

Aufgrund der Widmung gemischtes Baugebiet und der Möglichkeit einer Zweitwohnsitzmeldung sehr flexibel nutzbar.

In frequentierter Lage an der St. Veiter Straße in Klagenfurt präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Zinshaus mit Gastronomie, Geschäftslokal, vermieteten Büroflächen sowie einer außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung.

Das ursprünglich um 1900 errichtete Gebäude wurde über die Jahre laufend modernisiert und umfassend saniert. Die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2008 komplett neu ausgebaut und bietet Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Die Liegenschaft eignet sich sowohl als renditestarke Kapitalanlage als auch für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Erdgeschoss:

Gastronomiebetrieb ca. 188 m²

Der straßenseitig und hofseitig zugängliche Gastronomiebereich bietet ideale Voraussetzungen für eine sofortige Weiterführung des bestehenden Betriebs.

Ausstattung

- 2 großzügige Gasträume

- ca. 70 Innen-Sitzplätze

- moderner Küchenbereich

- kleines Kühlhaus

- WC-Anlagen

- separater Vorraum

- Straßen- und Hofzugang

- Gastgarten

Im geschützten Innenhof befindet sich ein attraktiver Gastgarten mit Beschattung und rund 60 Sitzplätzen.

vermietetes Geschäftslokal ca. 52 m²

Zusätzlich steht ein separates Geschäftslokal mit eigenem WC und straßenseitigem Eingang zur Verfügung.

Obergeschoss:

Vermietete Büroeinheit ca. 90 m²

Die separat begehbare Büroeinheit umfasst:

- Vorraum

- 3 Büroräume

- Badezimmer mit Dusche

- WC

Fitness- und Wellnessbereich ca. 57 m²

Der großzügige Fitnessbereich ist derzeit direkt der Dachgeschosswohnung zugeordnet.

Ausstattung:

- Fitnessraum

- Sauna

- Dusche

Alternativ wäre auch eine Nutzung als Büro-, Praxis- oder Seminarfläche denkbar.

Dachgeschosswohnung: ca. 160 m²

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass es sich um eine besondere Immobilie handelt.

Über einen separaten Zugang gelangt man vom ersten Obergeschoss in die Garderobe und anschließend in den beeindruckenden Wohn-Essbereich.

Die offene Raumgestaltung, sichtbare Holzkonstruktionen, Raumhöhen sowie die Galerieebene verleihen der Wohnung einen einzigartigen Loftcharakter.

Wohn- und Essbereich ca. 73 m²

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 73 m² große Wohn-Essbereich.

Besondere Merkmale:

- offene Raumgestaltung

- großzügige Fensterflächen

- sichtbare Holzbalken

- Galerieebene mit Spitzboden

- direkter Zugang zum Balkon

Die Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und schafft ein ideales Ambiente für Familie und Gäste.

Balkon ca. 27 m²

Der großzügige, ostseitig ausgerichtete Balkon bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen.

Durch die überdachte Ausführung entsteht ein geschützter Freiraum mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Schlaftrakt:

Der private Wohnbereich umfasst:

- Großzügiges Schlafzimmer mit angenehmer Atmosphäre und viel Tageslicht.

- Luxuriös ausgestattetes Badezimmer direkt an den Schlafbereich angrenzend

Weitere Räume

- Gästezimmer

- Wasch- und Wirtschaftsraum

- zusätzliches Badezimmer

- Galerie / Spitzboden als Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsbereich

Das Gebäude wurde im Laufe der vergangenen Jahre laufend saniert und modernisiert.

Die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2008 hochwertig neu errichtet.

Die gesamte Liegenschaft präsentiert sich in gepflegtem Zustand und kann ohne wesentliche Investitionen übernommen und weiter betrieben werden.

Diese Immobilie eignet sich besonders für:

Investoren

- Mehrere Ertragsquellen

- Gastronomie

- Geschäftslokal

- Büroflächen

- Wohnbereich

Unternehmer

- Wohnen und Arbeiten an einem Standort

- Repräsentative Geschäftsadresse

Gastronomen

- Sofortige Betriebsübernahme möglich

- Etablierter Standort

Freiberufler

- Praxis, Kanzlei oder Agentur mit exklusivem Wohnen kombinierbar

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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap