

## **Attraktives Zinshaus mit 6 vermieteten Einheiten & Ausbaupotenzial | Solides Investment in Klagenfurt**



**Objektnummer: 1945/2585**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich                                |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9020 Klagenfurt am Wörthersee             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 447,00 m²                                 |
| <b>Zimmer:</b>           | 9                                         |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                                         |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 660.000,00 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                           |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

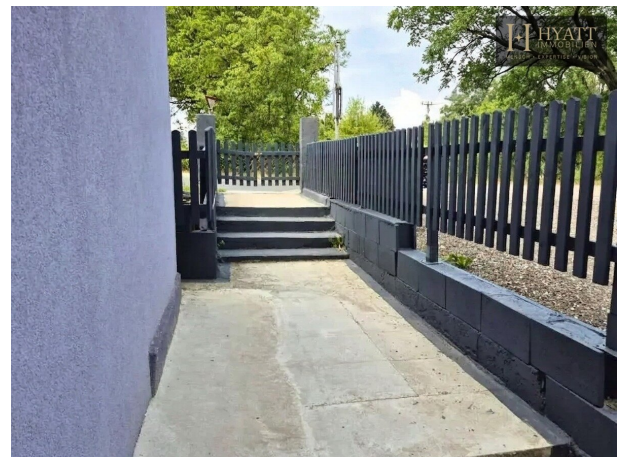


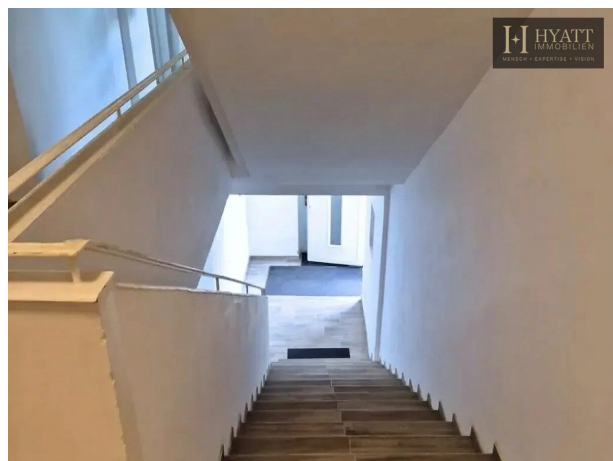
### Manuel Savic

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 660 511 62 51

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









## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus vereint stabile Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial und eine hervorragende Infrastruktur – eine seltene Gelegenheit für Anleger, die auf nachhaltige Rendite und langfristige Wertsteigerung setzen.

Auf einem rund **567 m<sup>2</sup> großen Grundstück** präsentiert sich die Liegenschaft mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 447 m<sup>2</sup>** und insgesamt **sechs bereits vermieteten Wohneinheiten** sowie einem kleinen Büro. Die bestehenden Mietverhältnisse sorgen bereits heute für **monatliche Nettomieteinnahmen von rund € 3.240,-**. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss die Möglichkeit, **zwei weitere Wohnungen auszubauen** und somit das Ertragspotenzial deutlich zu steigern.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Bereits durchgeführte Adaptierungen sowie Vorbereitungen für den Dachgeschossausbau schaffen ideale Voraussetzungen für zukünftige Investitionen.

### Highlights der Liegenschaft:

- Ca. **447 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- Ca. **567 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **6 vermietete Wohnungen**
- **1 Büroeinheit**
- Monatliche **Nettomieteinnahmen von ca. € 3.240,-**
- Ausbaureserve für **2 zusätzliche Dachgeschosswohnungen**
- Fernwärme-Zentralheizung
- Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung

- Zwei Terrassen bzw. Balkone
- Parkmöglichkeiten auf der Liegenschaft
- Gepflegter Gesamtzustand
- Widmung: **Bauland – Dorfgebiet**

## Solides Investment mit Zukunft

Die bereits vermieteten Wohnungen bilden eine ausgezeichnete Basis für laufende Erträge. Gleichzeitig eröffnet das ausbaufähige Dachgeschoss interessante Möglichkeiten zur Steigerung der Rendite. Die Kombination aus bestehendem Cashflow und zusätzlichem Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt besonders attraktiv für Investoren, Bestandshalter und Projektentwickler.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Osten von Klagenfurt und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso befinden sich Busverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahversorger sowie Freizeit- und Erholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung.

Diese Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Infrastruktur sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage am Mietmarkt und macht die Liegenschaft zu einer nachhaltigen Kapitalanlage.

## Eckdaten

- Kaufpreis: **€ 660.000,-**
- Wohnfläche: **ca. 447 m<sup>2</sup>**
- Grundstück: **ca. 567 m<sup>2</sup>**

- Zimmer: **9**
- Terrassen/Balkone: **2**
- Heizung: **Fernwärme-Zentralheizung**
- Zustand: **Gepflegt**
- Nutzung: **Wohnen | Anlage**

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 <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

Post <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap