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



Objektnummer: 1945/2585

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Savic

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 676 310 73 58

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

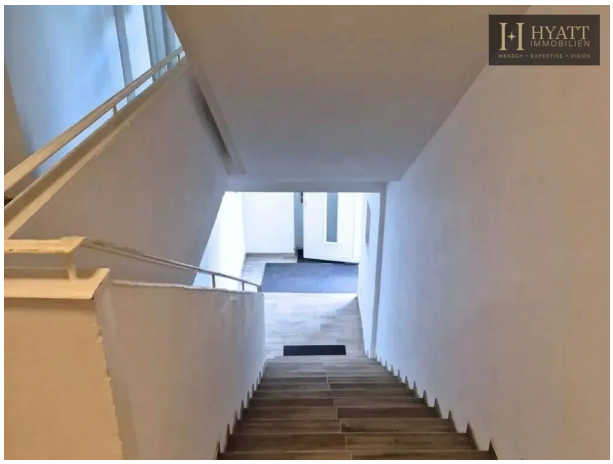












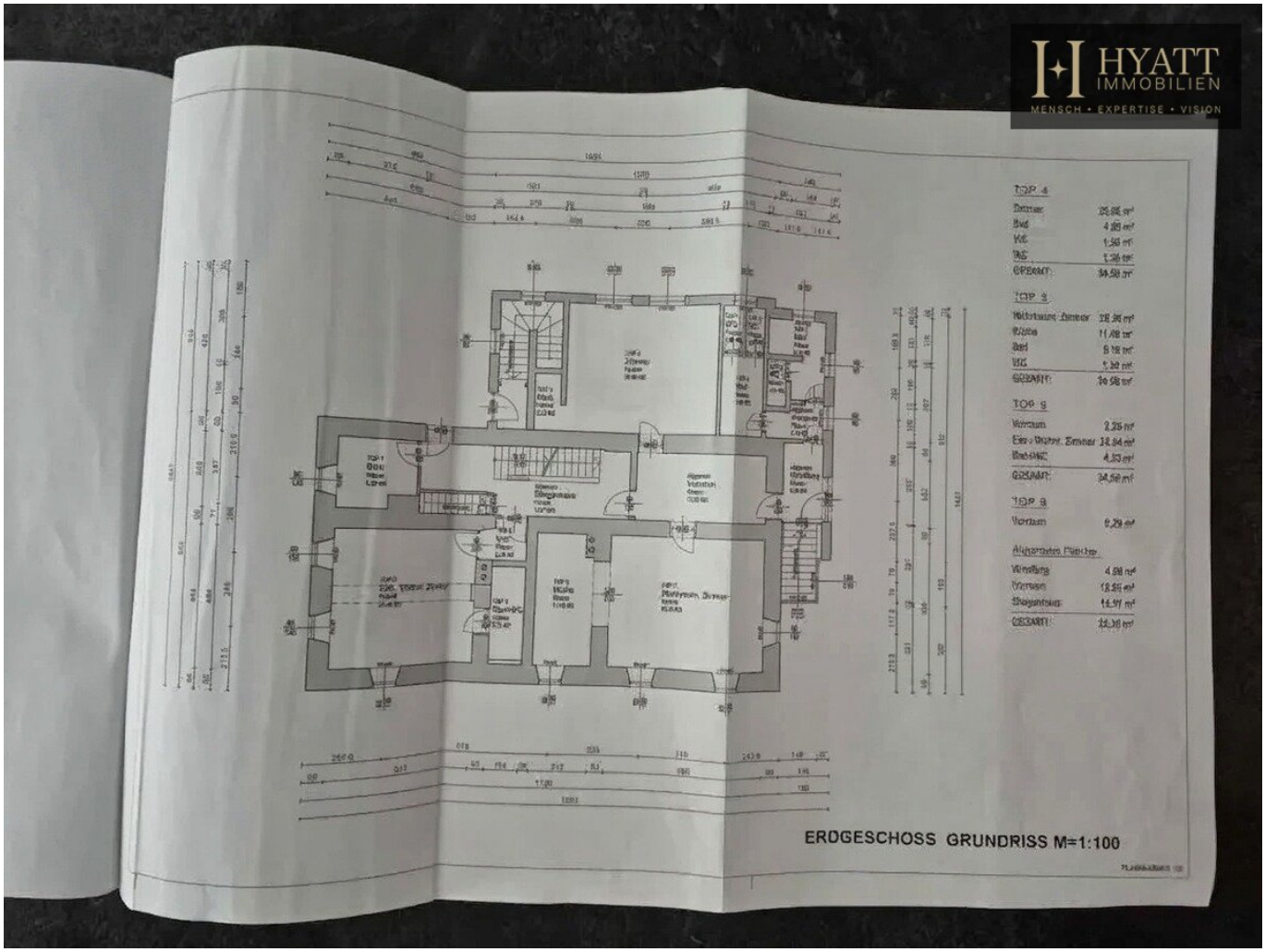


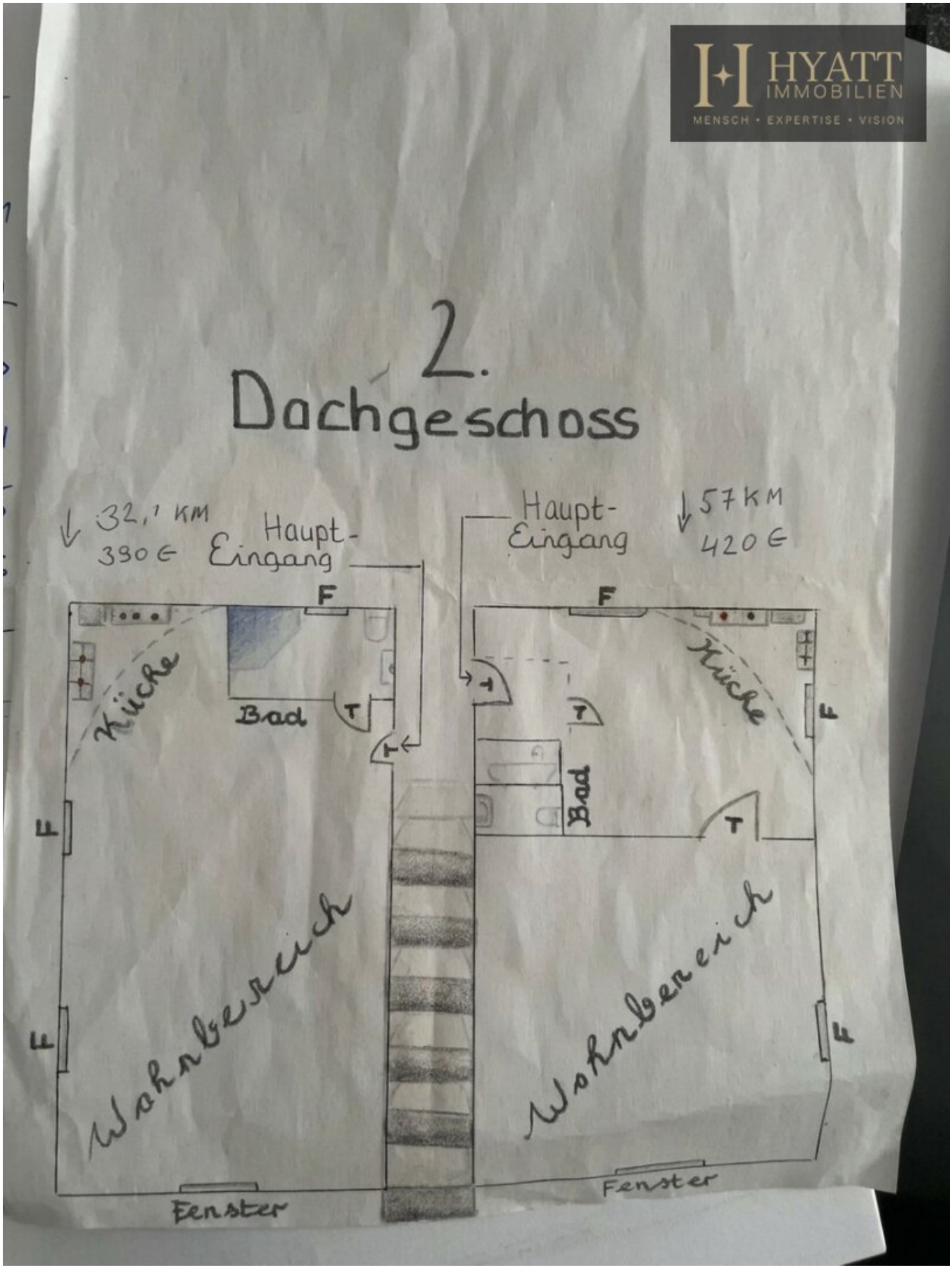





HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
WHO IS MORE DANGEROUS?
VS
Bear


HYATT
IMMOBILIEN


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
TOP 4
Zimmer 25,86 m²
Bad 4,88 m²
WC 1,56 m²
WC 1,36 m²
GESAMT: 34,50 m²
TOP 9
Wohnraum, Zimmer 18,36 m²
Küche 11,88 m²
Bad 5,18 m²
WC 1,30 m²
GESAMT: 36,98 m²
TOP 9
Vorraum 2,25 m²
Ess-/Wohnr. Zimmer 18,84 m²
Balkon 4,53 m²
GESAMT: 34,50 m²
TOP 8
Vorraum 6,29 m²
Abgestellte Flächen
Windfang 4,88 m²
Vorraum 12,55 m²
Abgestellraum 14,97 m²
GESAMT: 32,36 m²
ERDGESCHOSS GRUNDRISS M=1:100


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
2.
Dachgeschoss
32,1 KM
390 €
Haupt-
Eingang
Haupt-
Eingang
57 KM
420 €
F
Küche
Bad
T
Wohnbereich
Fenster

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 m² großen Grundstück** präsentiert sich die Liegenschaft mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 447 m²** 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.

Aktuelle monatliche Mieteinnahmen

- Top 1: € 800,00
- Top 2: € 600,00
- Top 3: € 300,00
- Top 4: € 500,00
- Top 5: € 600,00
- Top 6: € 550,00

Highlights der Liegenschaft:

- Ca. **447 m² Wohnfläche**

- Ca. **567 m² 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 m²**
- Grundstück: **ca. 567 m²**
- 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