Top-Zinshaus im Erstbezug mit 7 Wohneinheiten samt Terrasse und Garten am Faaker See: Stabile Rendite mit klarem Wertsteigerungspotenzial



Außenansicht

Objektnummer: 3754/1010

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seeblickstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9580 Drobollach am Faaker See
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	497,96 m²
Terrassen:	7
Stellplätze:	16
Garten:	452,21 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Betriebskosten:	746,94 €
USt.:	74,69 €

Provisionsangabe:

90.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt


RE/MAX


RE/MAX


PANORAMABEACH
IMMOBILIE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

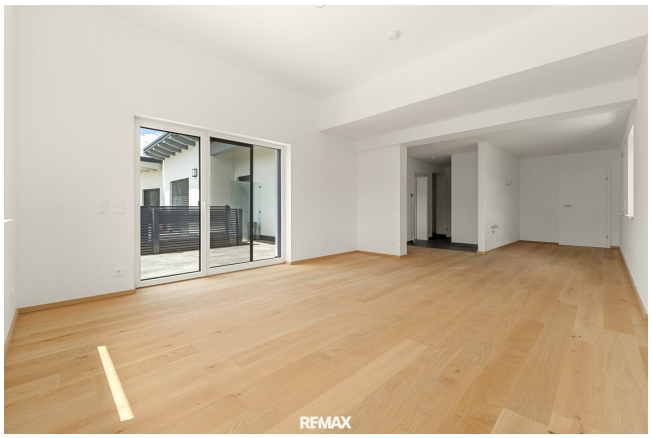

RE/MAX





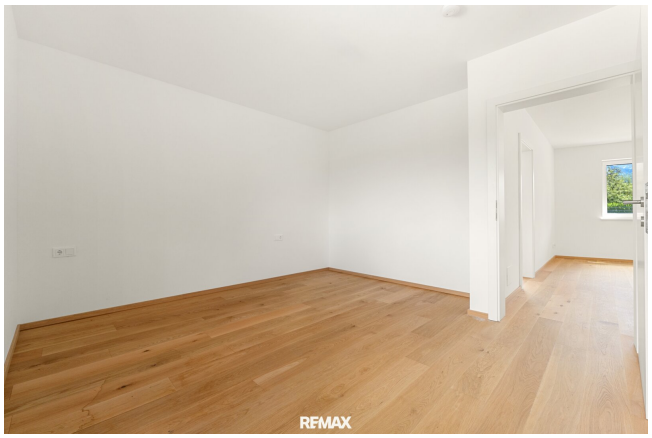


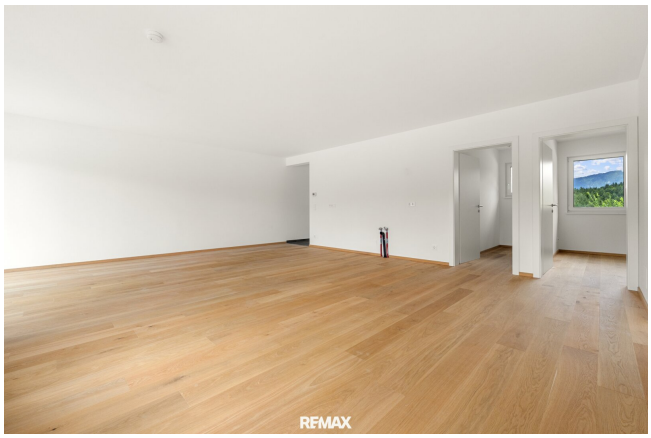

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

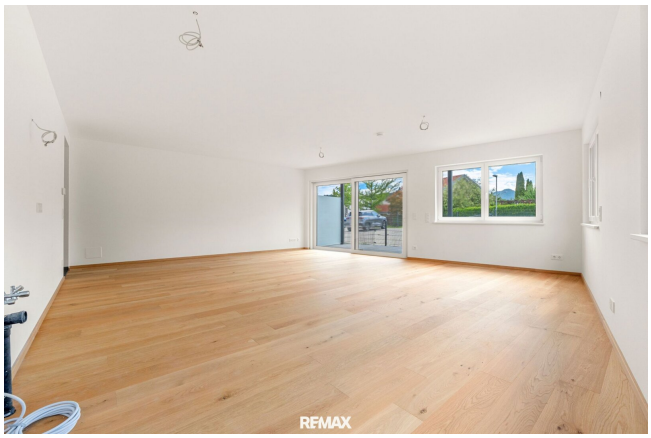







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Top-Zinshaus im Erstbezug mit 7 Wohneinheiten samt Terrasse und Garten am Faaker See: Stabile Rendite mit klarem Wertsteigerungspotenzial

Angeboten wird ein solides Ertragsobjekt in absoluter Top-Lage zwischen Berg und See, in Drobollach am Faaker See. Bei dieser Ertragsimmobilie mit geringem Instandhaltungsbedarf handelt es sich um eine **attraktive Kapitalanlage mit hoher Vermietbarkeit.**

Wichtige Eckdaten auf einen Blick:

• Grundstücksfläche: **ca. 1.627 m²**

• Vermietbare Wohnfläche: **ca. 497,96 m²**

• Einheiten: **7 Eigentumswohnungen** (Wohnflächen von **ca. 50,85 m²** bis **ca. 84,21 m²**)

• **16 Außen-Abstellplätze** (davon 2 Besucherparkplätze)

• Erzielbare Bruttomiete: **ca. 20 € - 22 € / m² + Betriebskosten** (aktuell sind zwei Wohnungen vermietet)

• Baulicher Zustand: **hochwertiger Neubau**

Das Projekt präsentiert sich in sehr gutem, neuwertigem Zustand – es sind derzeit keine Renovierungen in den nächsten Jahren absehbar.

Die beiden Baukörper (BT 01 und BT 02) mit jeweils Erd- und Obergeschoss wurden kontinuierlich instand gehalten:

Baukörper BT 01

- Östlich auf dem Grundstück gelegen
- Vollständig unterkellert
- Insgesamt 3 Wohneinheiten:
    - TOP 01 – Erdgeschoss

- TOP 02 – Obergeschoss
- TOP 03 – Obergeschoss

Baukörper BT 02

- Westlich auf dem Grundstück gelegen
- Nicht unterkellert
- Insgesamt 4 Wohneinheiten:
  - TOP 04 – Erdgeschoss
  - TOP 05 – Erdgeschoss
  - TOP 06 – Obergeschoss
  - TOP 07 – Obergeschoss

Die Wohnungen befinden sich auf 2 Etagen. 3 Wohnungen liegen im Erdgeschoss sowie 4 Wohnungen im Obergeschoss. **Jede Wohnung ist bereits bezugsfertig. Die Wohnungen TOP 2, TOP 3 und TOP 6 sind bereits vermietet.**

Die **Wohnflächen** teilen sich wie folgt auf:

> Vorraum

> Abstellraum (teilweise)

> Koch-/Wohn-/Essbereich

> 1 oder 2 (Schlaf-)Zimmer

> Badezimmer

> separates WC

Alle Wohneinheiten bieten jeweils eine großzügige, direkt von der Wohnung aus zugängliche Terrasse und einen eigenen Gartenanteil. Die Erdgeschoss-Wohnungen bieten einen unmittelbaren Zugang zum privaten Garten über die jeweilige Terrasse. Die den Obergeschoss-Wohnungen zugeordneten Gartenflächen sind bequem über die Allgemeinflächen der Wohnanlage erreichbar.

Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteile befinden sich im Erdgeschoss des Stiegenhauses sowie im Untergeschoss des Baukörpers BT 01 und bieten zusätzlichen, praktischen Stauraum.

Im Untergeschoss des Baukörpers BT 01 stehen neben den privaten Kellerabteilen auch Allgemeinflächen zur Verfügung.

Die Wohnungen überzeugen mit großzügigen Glasflächen, die für lichtdurchflutete Räume sorgen sowie mit hochwertiger Ausstattung, wie unter anderem edlen Böden aus Parkett und Fliesen, die den Wohnungen ein modernes, stilvolles Ambiente verleihen.

Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärmepumpe mit vertikaler Tiefenbohrung, welche unabhängig von den Außentemperaturen verlässlich gleichbleibende Wärme liefert. Eine umweltfreundliche Lösung mit minimalen Heizkosten.

Die PKW-Abstellplätze sind als Freistellplätze ausgeführt und über die Zufahrt komfortabel sowie direkt erreichbar. Insgesamt stehen 16 Stellplätze zur Verfügung. Davon befinden sich 10 Stellplätze entlang der südlichen Grundstücksgrenze und 4 Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Je nach Größe der Wohnung sind 1-2 Parkplätze zugeordnet. Ergänzend sind 2 Stellplätze als Besucherparkplätze ausgewiesen und stehen Gästen der Wohnanlage zur Verfügung.

Ihre **Vorteile als Investor** dieser Immobilie:

• Sehr sichere Mieterstruktur durch Nähe zum größten Arbeitgeber der Region (Infineon)

• Hohe Vermietbarkeit, auch in konjunkturell herausfordernden Zeiten

• Deutliches Wertsteigerungspotenzial durch die positive Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung im Villacher Speckgürtel, rund um die Infineon

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich nur ca. **3 Fahrminuten** vom **Panoramabeach am Faaker See** und nur ca. **10 Fahrminuten** von **Villach** und der **Firma Infineon** (weltweiter Kompetenzstandort für Power-Semiconductors mit tausenden hochqualifizierten Arbeitsplätzen) entfernt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage hält an und wird durch den kontinuierlichen Ausbau des Infineon-Campus weiter erhöht. Nahversorger und Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnanlage ist sehr ruhig, gepflegt und bietet einen herrlichen, **unverbaubaren Panoramablick** zum Mittagskogel und auf die Gerlitzen.

Diese solide Wohnanlage eignet sich optimal für langfristig ausgerichtete **Kapitalanleger, Investoren** oder als strategische Beimischung in ein ausgewogenes Immobilienportfolio.

Bei Interesse vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Verkaufspreis versteht sich als Nettopreis für Anleger.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieses Renditeobjektes? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen - Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten

sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.750m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.250m
Krankenhaus <6.250m

Kinder & Schulen
Schule <2.750m
Kindergarten <2.750m
Universität <4.250m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.000m

Polizei <3.250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap