Anlageobjekt in der Rosentaler Straße - Mieteinnahmen - Superädifikat - freie noch vermietbarer Nutzfläche- multifunktionale Gewerbefläche



Objektnummer: 2697/2659

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1990
Nutzfläche:	1.370,00 m²
Gesamtfläche:	1.370,00 m²
Stellplätze:	45
Heizwärmebedarf:	G 301,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,09
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
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

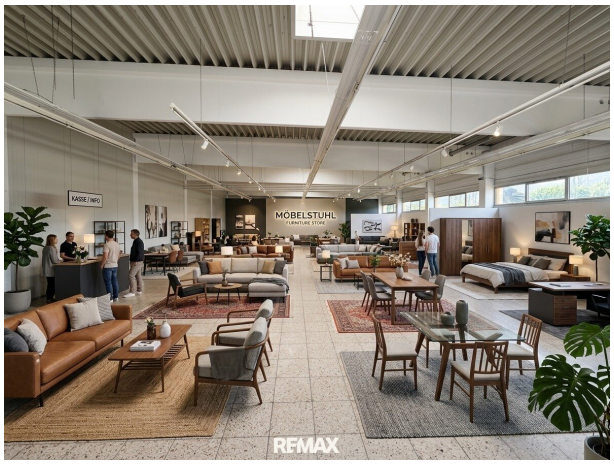
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

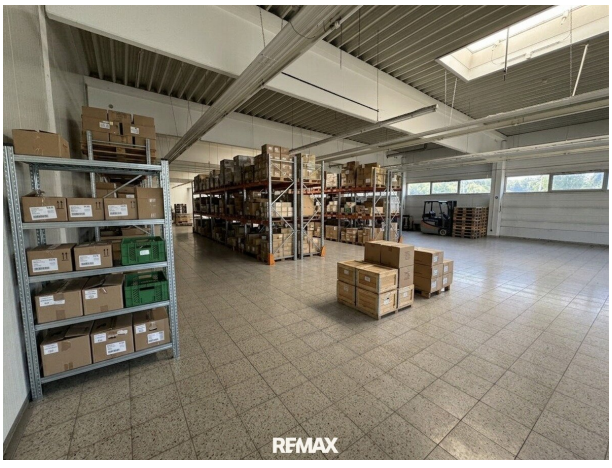

FORSTINGER
RE/MAX


RE/MAX

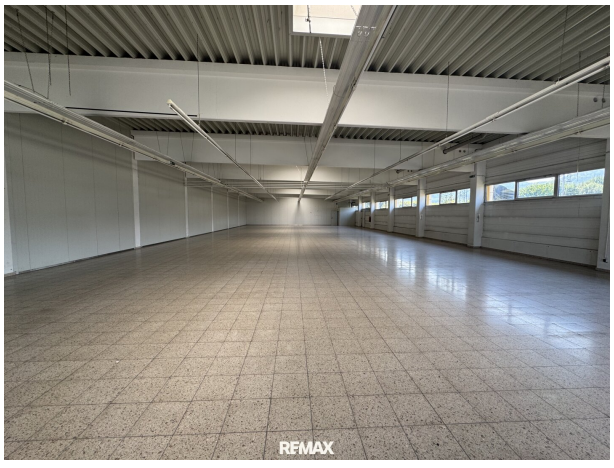

IRON RIDGE
CROSSFIT
RE/MAX

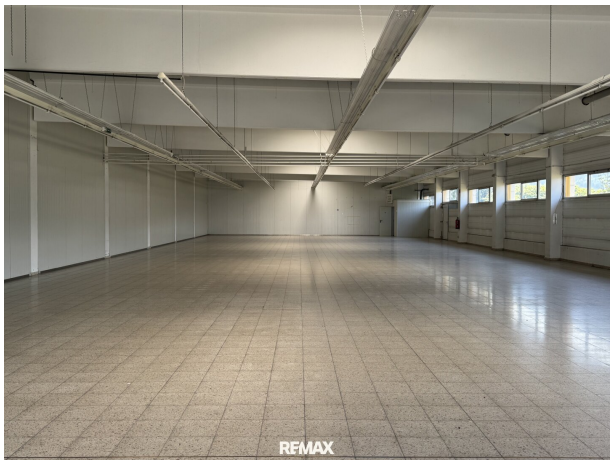

Drogerie
Kosmetik
Pflege
Haarpflege
Zahnpflege
Pflege
Bioaktiv
LOREAL
REMAX

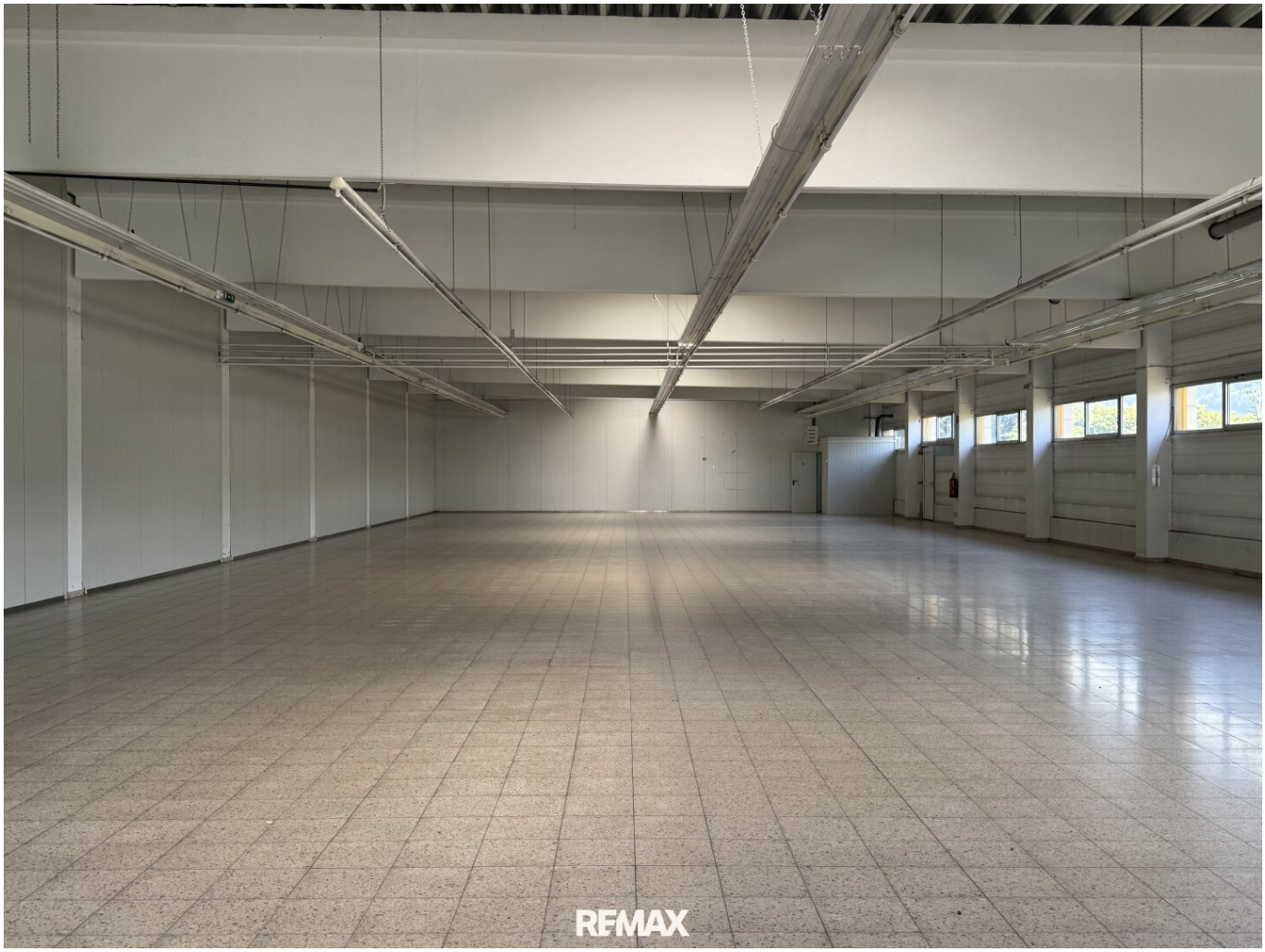

KASSE / INFO
MÖBELSTUHL
REMAX

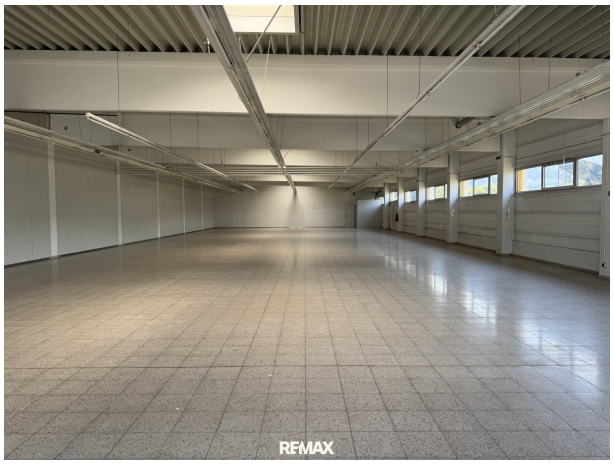

REMAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







Objektbeschreibung

Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial in verkehrsgünstiger Lage in Klagenfurt

Rosentaler Straße 199, 9020 Klagenfurt am Wörthersee. Auf einem rund **3.892 m² großen Grundstück (Superädifikat)** präsentiert sich dieses Gewerbeobjekt als interessante Investitionsmöglichkeit mit bestehendem Mietertrag und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Das Objekt verfügt über eine gesamte Nutzfläche von rund **1.370 m²**, davon sind derzeit etwa **787 m² vermietet**, während weitere **600 m² zur Vermietung oder individuellen Nutzung** zur Verfügung stehen. Dadurch bietet das Objekt sowohl laufende Erträge als auch attraktive Möglichkeiten zur Optimierung und Erweiterung der Rendite.

Die großzügige Raumhöhe von rund **3,70 Metern** eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Büro- und Dienstleistungsflächen über Schulungs- und Gesundheitskonzepte bis hin zu Ausstellungs-, Freizeit- oder gewerblichen Nutzungen.

Ertragspotenzial mit Perspektive

Bei Vollvermietung ist ein jährlicher Mietertrag von bis zu € xxxx,-- erzielbar. Die Kombination aus bestehenden Mietverhältnissen und verfügbaren Flächen macht dieses Objekt besonders interessant für Anleger, die auf nachhaltige Erträge und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten setzen.

Gute Verkehrsanbindung

Die Rosentaler Straße verbindet das Stadtzentrum mit den südlichen Stadtteilen sowie dem Rosental und sorgt für eine hohe tägliche Verkehrsfrequenz. Die Klagenfurter Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die Südautobahn (A2) über die nahegelegenen Anschlussstellen. Dadurch profitieren sowohl Kunden als auch Mitarbeiter von einer schnellen An- und Abreise.

Auch der öffentliche Verkehr ist gut ausgebaut. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit ohne Pkw.

Eckdaten

- **Adresse: Rosentaler Straße 199, 9020 Klagenfurt am Wörthersee**
- **Grundstücksfläche: ca. 3.892 m²**
- **Gesamtnutzfläche: ca. 1.370 m²**
- **Vermietete Nutzfläche: ca. 787 m²**
- **Derzeit verfügbare Nutzfläche: ca. 600 m²**
- **Raumhöhe: ca. 3,70 m**
- **Potenzieller Mietertrag: bis zu € 160.000,-- pro Jahr**
- **IST Rendite 5,81%**
- **SOLL Rendite 10,90%**

Dieses Anlageobjekt verbindet bestehende Einnahmen mit weiterem Vermietungspotenzial und bietet eine solide Grundlage für Investoren, die eine Gewerbeimmobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten in Klagenfurt suchen.

Infrastruktur des täglichen Bedarfs

In kurzer Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Banken, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dadurch profitieren sowohl Mitarbeiter als auch Kunden von kurzen Wegen und einer komfortablen Infrastruktur.

Nachhaltiges Entwicklungspotenzial

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, bestehender Vermietung und zusätzlichen vermietbaren Flächen eröffnet Investoren attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Die gute Sichtbarkeit an einer stark frequentierten Straße, die flexible Nutzbarkeit der Flächen sowie die kontinuierliche Nachfrage nach gut erreichbaren Gewerbestandorten schaffen eine solide Grundlage für langfristige Vermietungserfolge und stabile Erträge.

Fazit

Die Liegenschaft vereint eine verkehrsgünstige Lage, ein starkes wirtschaftliches Umfeld und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Für Investoren bietet sich die Chance, in einen etablierten Gewerbestandort mit attraktivem Ertragspotenzial und nachhaltigen Entwicklungsperspektiven zu investieren.

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.

Für einen Besichtigungstermin können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren!

Energieausweis ist vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap