Historisches Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in attraktiver Klagenfurter Innenstadtlage – 12 Serviced Apartments in Planung



Objektnummer: 2153/209

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1903
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	688,00 m²
Keller:	98,00 m²
Heizwärmebedarf:	225,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,20
Kaufpreis:	2.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

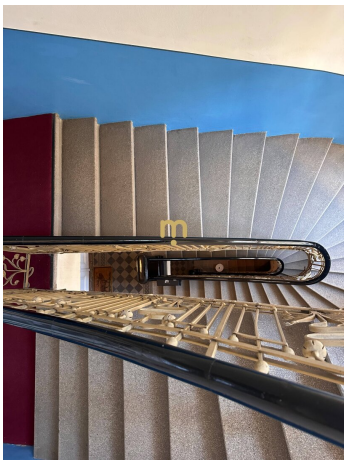
Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 676 963 55 85

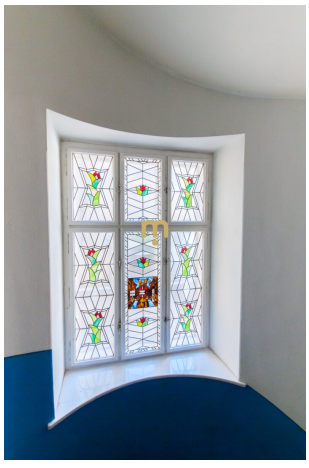
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








1999



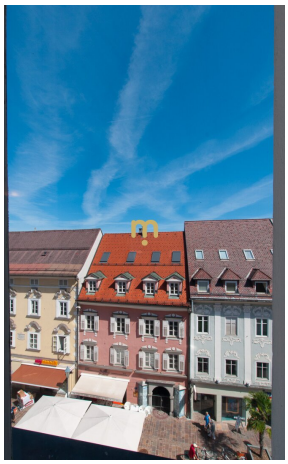












mer
lin .

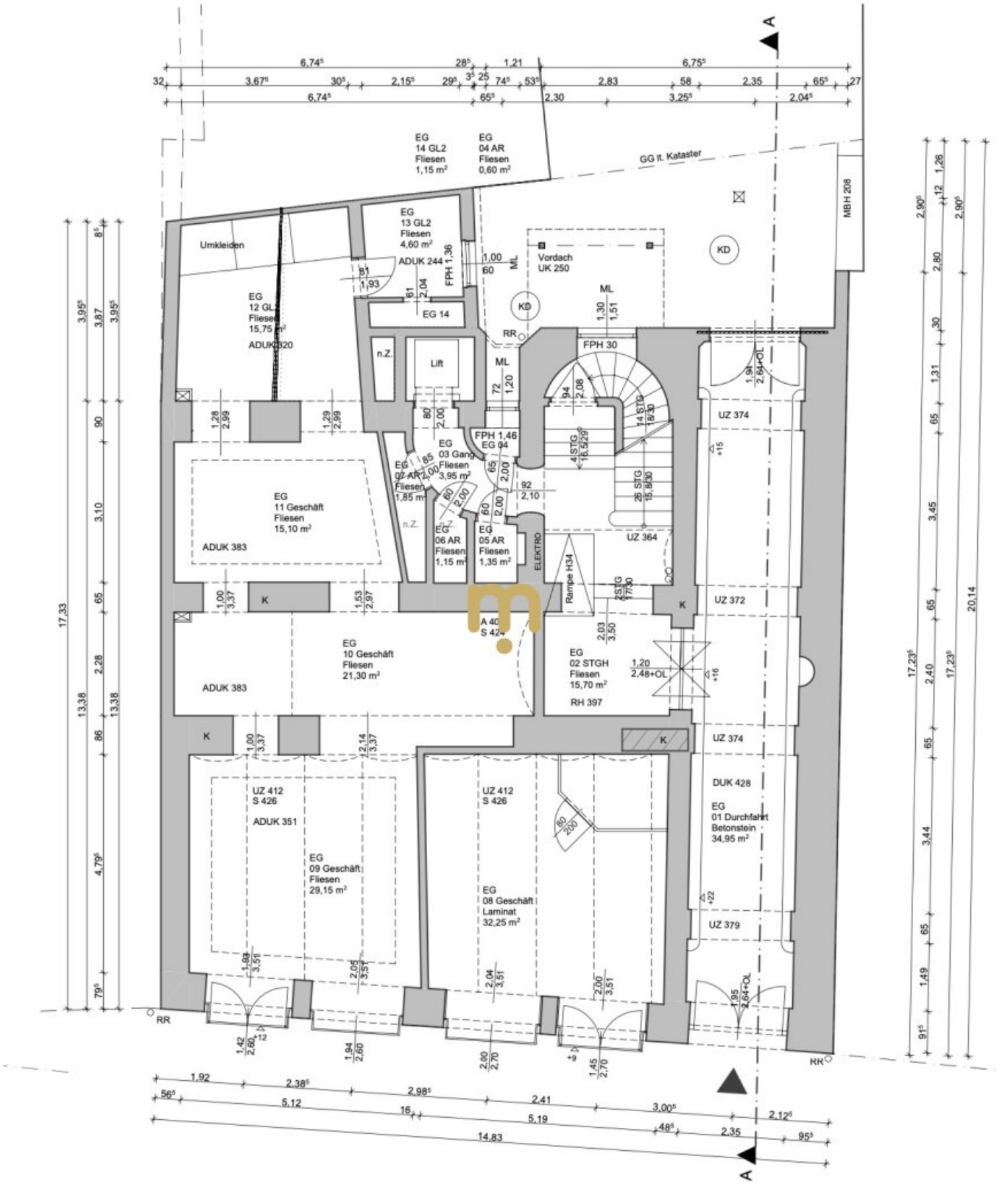
— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN → merlinreal.com

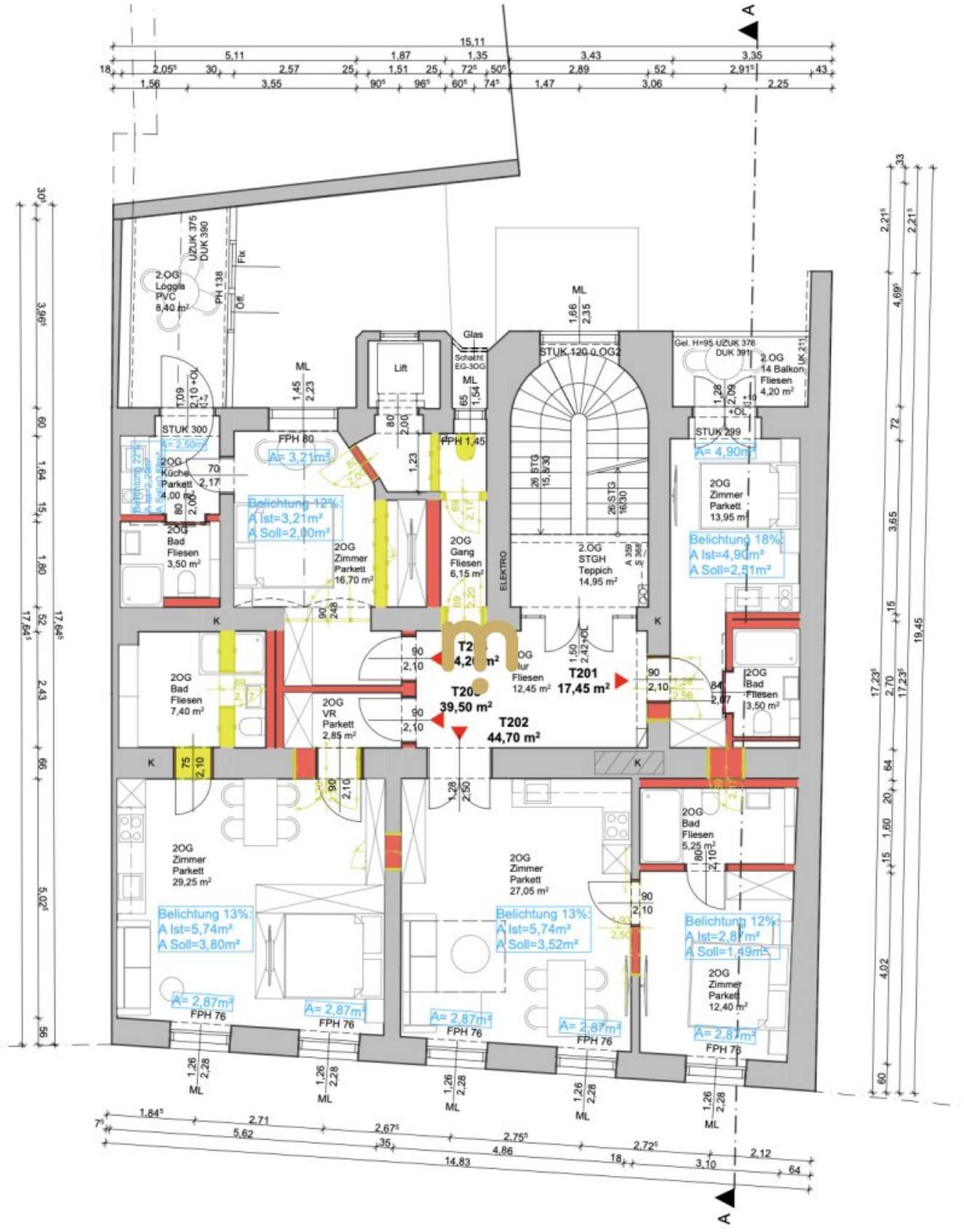
let's talk real estate.



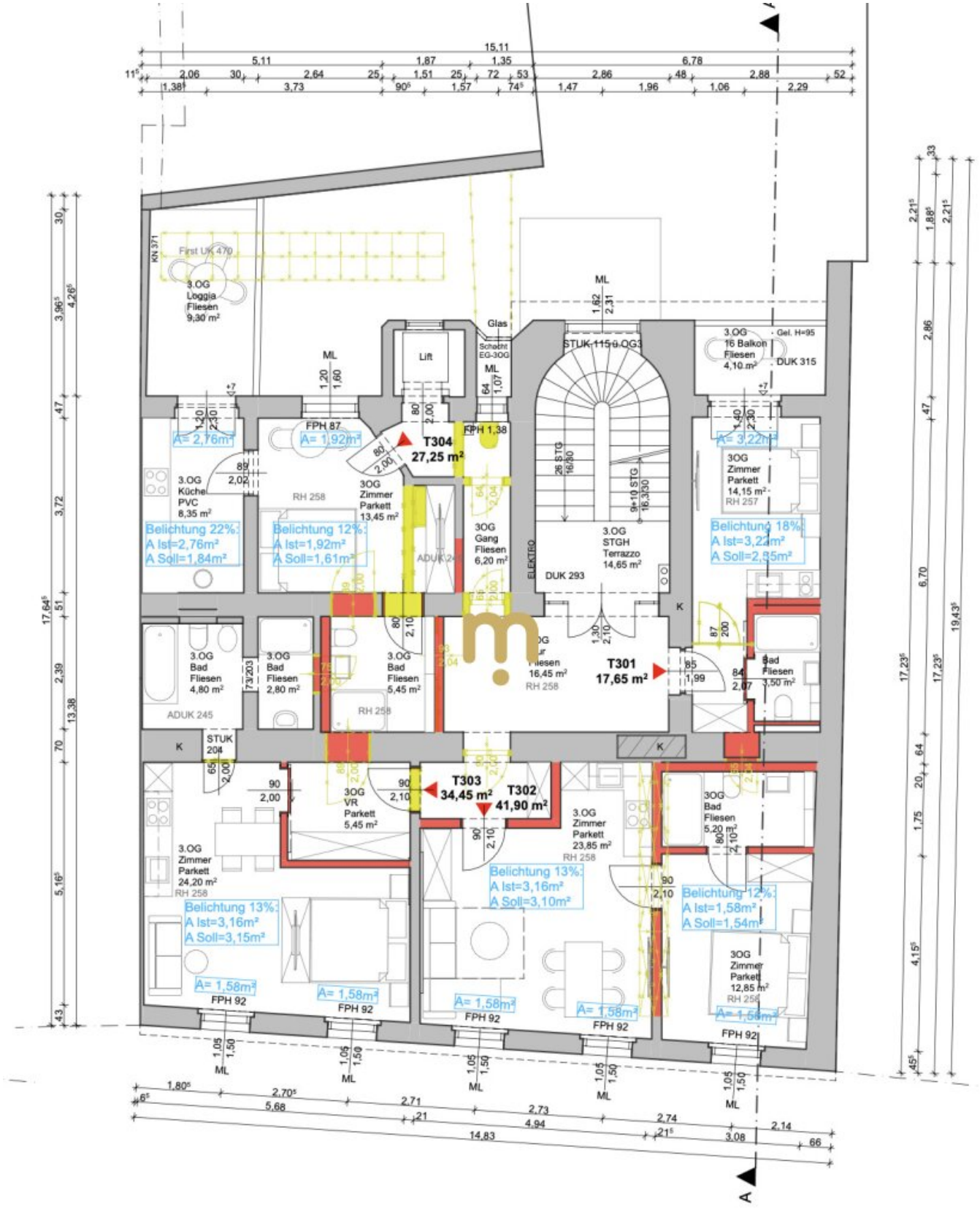
Erdgeschoss M=1:100



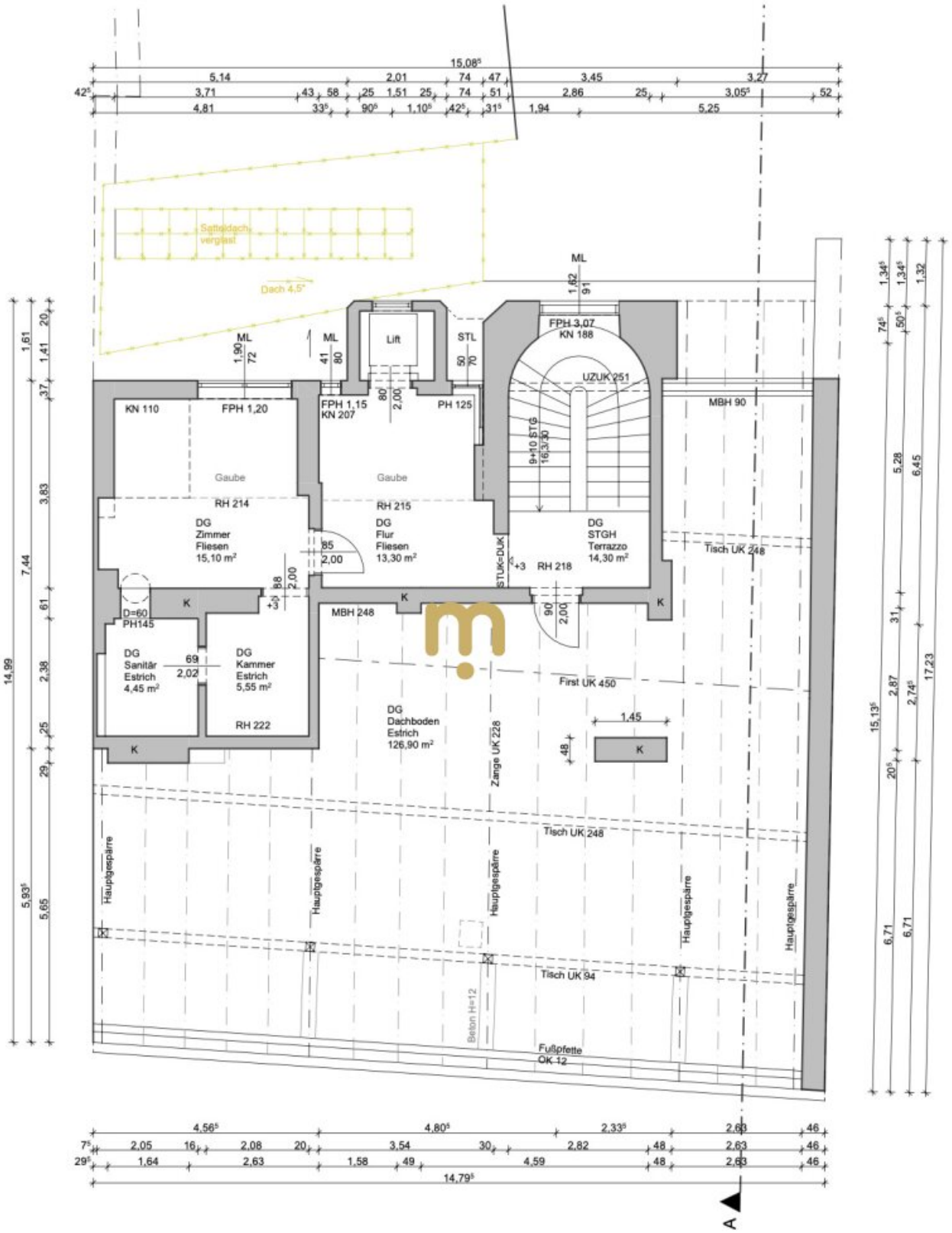
1. Obergeschoss M=1:100



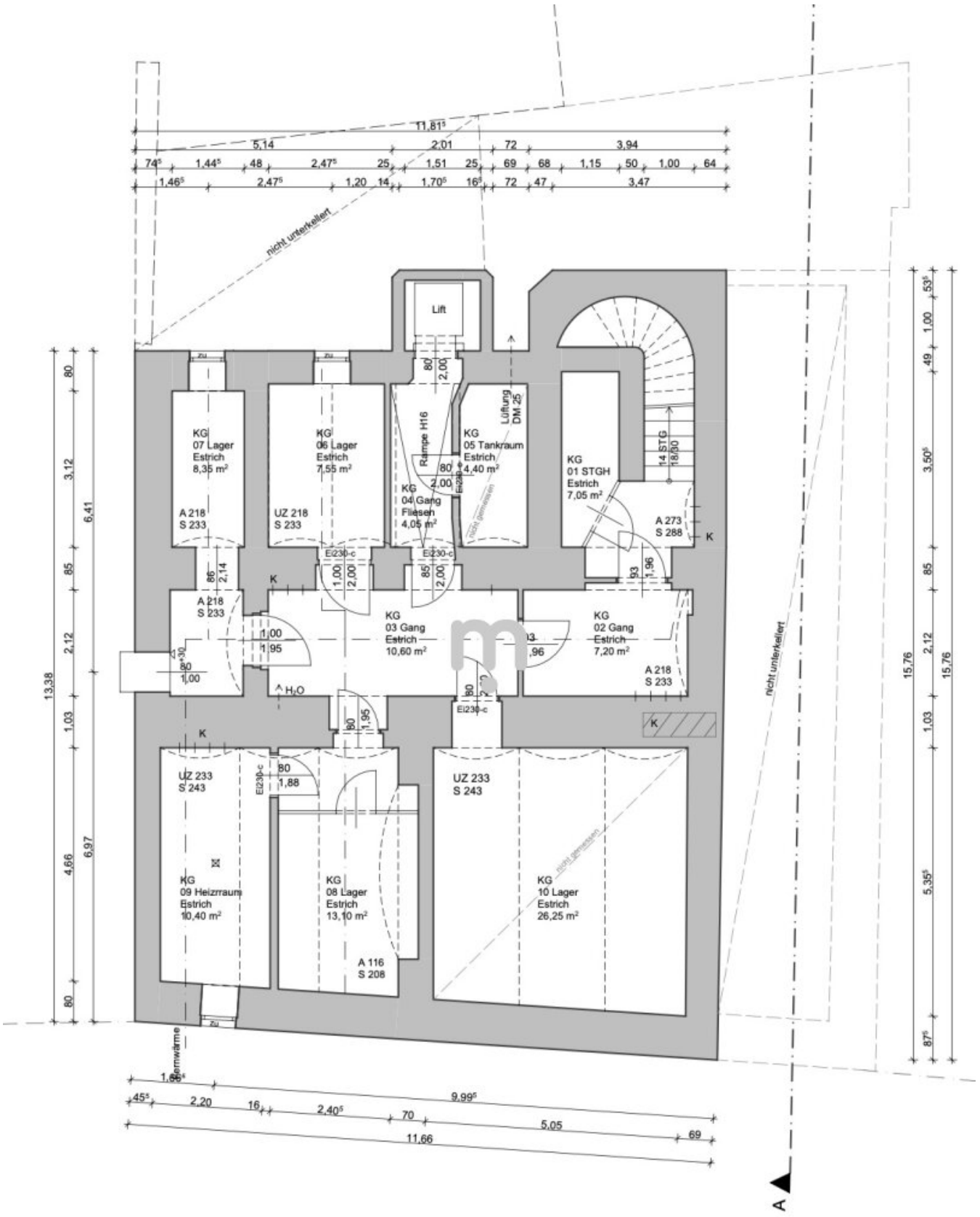
2. Obergeschoss M=1:100



3. Obergeschoss M=1:100



Dachgeschoss M=1:100



Kellergeschoss M=1:100

Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Gründerzeithaus aus dem Jahr ca. 1903 vereint historischen Charme mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Das in Massivbauweise errichtete Objekt verfügt über eine Nutzfläche von ca. 688 m² auf einem ca. 280 m² großen Grundstück und ist vollständig unterkellert. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Fernwärme.

Das Haus präsentiert sich in einem ausgezeichneten und gepflegten Gesamtzustand: Das Dach wurde 2017 vollständig erneuert, die Fassade im selben Zuge mit einem stilgerechten, zweifarbigen Farbkonzept neu gestrichen. Auch die Steigleitungen wurden erneuert, der Keller ist trocken und in zugeteilte Kellerabteile gegliedert.

Im Inneren beeindruckt das Objekt mit aufwändigen Stuck-Elementen, grünen Zierkacheln im Eingangsbereich, einem bunten Art-déco-Bleiglasfenster sowie original erhaltenen schmiedeeisernen Gründerzeit-Stiegengeländern.

Die Substanz wurde im ursprünglichen Stil wiederhergestellt und maßgeblich erweitert; die einzelnen Einheiten wurden in den letzten Jahren zeitgemäß modernisiert – mit Ausnahme jener im 1. Obergeschoss, einer klassischen Beletage, in der bereits ein neues Badezimmer eingebaut wurde. Jedes Geschoss verfügt zudem über Freiflächen.

Das Gebäude erstreckt sich über Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse und bietet derzeit eine gemischte Nutzung. Sämtliche Wohnungen in den Regelgeschossen (aktuell eine Wohnung pro Obergeschoss) wurden inzwischen bestandsfrei gestellt, wodurch sich maximale Flexibilität für eine Neupositionierung oder Projektentwicklung eröffnet. Lediglich die Geschäftsfläche im Erdgeschoss ist derzeit noch befristet bis 2028 vermietet und sorgt bis dahin für laufende Mieteinnahmen.

Aktuell wurde ein umfassendes Entwicklungskonzept vorbereitet. Geplant ist die Umgestaltung der Obergeschosse zur Errichtung von insgesamt 12x Wohneinheiten, wobei auf jedem der drei Obergeschosse jeweils vier Einheiten entstehen sollen. Die bestehende Geschäftsfläche im Erdgeschoss bleibt dabei erhalten. Das Konzept wurde insbesondere im Hinblick auf eine Kurzzeitvermietung bzw. einen Hotelbetrieb entwickelt und bietet damit interessante Perspektiven für Investoren und Betreiber.

Zusätzlich zur bestehenden Nutzfläche verfügt die Liegenschaft über einen unausgebauten Rohdachboden, der weiteres Entwicklungspotenzial bietet; bei einem Ausbau ist die bestehende Geschoßdecke (derzeit ca. 2,00 m Raumhöhe) entsprechend anzupassen. Der barrierefreie Personenaufzug führt direkt in die einzelnen Einheiten und bereits bis in den Dachboden – ein wesentlicher Mehrwert für die künftige Nutzung.

Die Immobilie überzeugt außerdem durch ihre wertbeständigen Rahmenbedingungen:

- Auf einen Blick -

- Baujahr ca. 1903

- Massivbauweise

- Fernwärme

- Voll unterkellert

- Grundstücksgröße ca. 240 m²

- Nutzfläche ca. 688 m²

- Entwicklungskonzept für insgesamt 12 Wohneinheiten

- zzgl. unausgebauter Rohdachboden mit weiterem Entwicklungspotenzial

- Lift bereits vorhanden

- Keine Baulasten

- Kein Altlastenverdacht

Laut Auskunft des Bundesdenkmalamtes kommt der Außenerscheinung einschließlich Dach, der Durchfahrt mit Übergangsraum, dem Treppenhaus sowie den Räumlichkeiten des ersten Obergeschosses Denkmalbedeutung zu.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein historisches Zinshaus mit großem Entwicklungspotenzial und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Ob als hochwertiges Apartmenthaus, oder langfristiges Investment – die bereits erfolgte Bestandsfreimachung, die vorhandene Infrastruktur sowie die geplante Projektentwicklung schaffen ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter **0676/9635585** oder **tberger@merlinreal.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches **Exposé mit sämtlichen Unterlagen, weiteren Fotos sowie Informationen zum vorbereiteten Entwicklungskonzept** erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Sämtliche geplanten Nutzungen, Umbauten und Entwicklungen stehen unter dem Vorbehalt der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und rechtlichen Voraussetzungen.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap