

**Attraktives Zinshaus in Klagenfurt – 400m² Renditeobjekt
um 799.000 €!**



Objektnummer: 1607/33802755

Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	400,00 m ²
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Zöchling

MODERNA.IMMO FPE Projektentwicklungs GmbH
Ramsauerstr. 25
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 00436641002220

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







Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem nächsten erfolgreichen Investment in Klagenfurt am Wörthersee – einem attraktiven Zinshaus und Renditeobjekt, das Wohnkomfort und Geschäftsmöglichkeiten ideal vereint. Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtfläche von 400 m² bietet Ihnen eine ausgezeichnete Gelegenheit, in einen stabilen und zukunftssicheren Standort zu investieren.

Das Objekt befindet sich in 9020 Klagenfurt, einer der begehrtesten Lagen Kärntens, die durch ihre hervorragende Infrastruktur besticht. Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen wie Buslinien und dem Bahnhof sorgt für eine optimale Erreichbarkeit sowohl für Mieter als auch für Kunden. Somit ist eine hohe Frequentierung garantiert, was sich positiv auf Ihre Rendite auswirkt.

Fakten:

ca. 400 m² Nutzfläche

190 m² Grundstücksfläche - Innenstadthaus

EG: Geschäftslokal 120 m² mit großen Glasfronten

1 OG: 80 m² Wohnung/Büro und einer 40 m² Terrasse

2 OG: 80 m² Wohnung/Büro

3 OG: 80 m² Wohnung/Büro

Heizung: Fernwärme

Bezug: Sofort möglich - Geringfügige Sanierungen sind zu empfehlen.

Bei Bedarf: Liegt ein eingereichter Umbauplan vor, welcher auch genehmigt wurde. Dieser könnte übernommen werden, sofern der Wunsch besteht. Dieser Plan wurde mit einer neuen Aufteilung, einem Lift, sowie einer modernen Dachterrasse versehen. Aufteilung Neu: LIFT, EG Geschäft angepasst, 1 OG mit 2 Wohnungen, 2 OG mit 2 Wohnungen, 3 OG moderne Wohnung mit Dachterrasse. Balkone an der Nordseite zum Innenhof.

Kaufpreis: 799.000 Euro

Im Umfeld finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken und

Krankenhäuser gewährleisten eine schnelle medizinische Versorgung. Für Familien und junge Menschen stehen Schulen, Kindergärten sowie die Universität und Höhere Schulen zur Verfügung – ein Standort, der Lebensqualität und Bildungschancen ideal verbindet. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum runden das Bild eines lebendigen und vielseitigen Wohn- und Geschäftsviertels ab.

Das Objekt eignet sich hervorragend für Anleger, die auf langfristige Wertsteigerung und stabile Mieteinnahmen setzen. Die Kombination aus Wohn- und Geschäftseinheiten ermöglicht eine breite Vermietbarkeit und sorgt für eine attraktive Diversifikation Ihres Portfolios. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung mit zusätzlichen Einkünften – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten.

Der Kaufpreis von 799.000,00 € reflektiert das große Potenzial und die Qualität des Objekts. Profitieren Sie von der starken Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen in Klagenfurt und sichern Sie sich eine Immobilie, die durch Lage, Ausstattung und Rendite überzeugt.

Nutzen Sie diese Chance, um in eine der aufstrebendsten Regionen Kärntens zu investieren. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung. Dieses Zinshaus in Klagenfurt am Wörthersee könnte schon bald Ihr nächstes Erfolgskapitel schreiben!

Robert ZÖCHLING

0043 664 100 22 20

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap