3.334 m² an der Rosentaler Straße – Grundstück mit Altbestand in Viktring



Grundstück an der Rosentaler Straße – Sommerübersicht

Objektnummer: 916

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt,13.Bez.:Viktring
Kaufpreis:	649.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis: 649.000 EUR. Laufende Kosten und Erschließungskosten noch zu bestätigen.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MBA Christoph Sabitzer

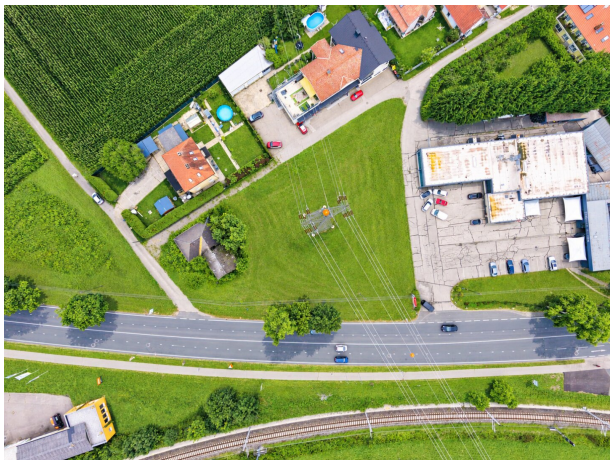
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

H +43 67764405573

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









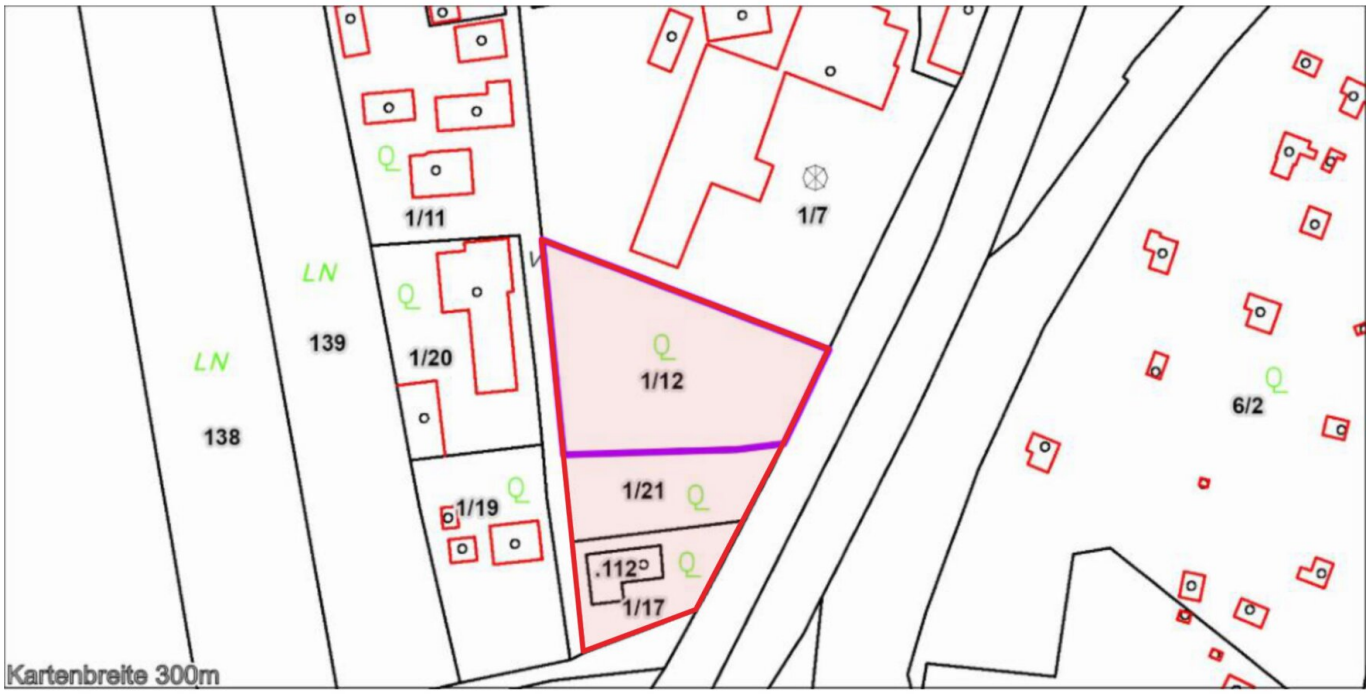








Verkaufsfläche · 3.334 m² laut Grundbuch



KAGIS-Report 01.10.2026 · DKM 01.10.2025 · Außenkontur der Parzellen 1/12, 1/21, .112 und 1/17

Objektbeschreibung

Ihr Standort im Klagenfurter Süden: 3.334 m² an der Rosentaler Straße

Ein Standort, der wahrgenommen wird. Direkt an der Rosentaler Straße in Klagenfurt-Viktring bietet dieses zusammenhängende Grundstückspaket **3.334 m² laut Grundbuch** für ein individuell zu entwickelndes Nutzungskonzept. Vier Parzellen werden gemeinsam verkauft. Für Unternehmer und Projektentwickler verbindet die Adresse Sichtbarkeit im Straßenraum mit der regionalen Anbindung Richtung Innenstadt und Rosental. Ein kleines Haus als Altbestand gehört zum Angebot.

Das Angebot im Überblick

- **Kaufpreis: 649.000 €**
- Vier Grundstücke im gemeinsamen Verkauf: 1/12, 1/21, .112 und 1/17, KG 72181 Stein
- Widmung laut KAGIS-Reports vom 01.10.2026: A4 – Gemischtes Baugebiet
- Kleines Haus als Altbestand; Hochspannungsmast und Freileitungen auf dem Grundstück
- Grundbuchauszüge, Grundstücksreports, Originalaufnahmen und Katasterübersicht vorhanden

Potenzial für ein standortgerechtes Konzept

Der Standort richtet sich insbesondere an Unternehmer und Projektentwickler. Büro-, Dienstleistungs- oder kleinteilige betriebliche Konzepte können als Nutzungsideen geprüft werden. Die Widmung allein bestätigt keine konkrete Nutzung oder Bebauung; eine Genehmigung für diese Konzepte ist derzeit nicht bestätigt.

Was für Ihre Projektentscheidung zählt

Für die Grundstücke 1/12 und 1/21 bestehen Leitungsdienstbarkeiten. Bei 1/12 sind zusätzlich Rechte zu Mast M 128 sowie Geh- und Zufahrtsrechte eingetragen. Leitungsverlauf, Schutzbereiche, technische Abstände, Mastzugang und das verbleibende Baufenster sind projektbezogen abzuklären.

Alle vier KAGIS-Reports enthalten einen Gefahrenzonenhinweis zum Toppelsdorferbach (GZFB, gelbe Darstellung). Aktuelle Auflagen und Auswirkungen auf das Vorhaben sind mit den zuständigen Stellen zu prüfen. Bauzone, Bebauungsdichte, Gebäudehöhe und tatsächlich bebaubare Fläche sind noch nicht verbindlich bestätigt.

Der Altbestand ist in der Projektkalkulation zu berücksichtigen. Eine erforderliche Sanierung oder ein Abbruch erfolgt nach Vorgabe der Verkäuferseite auf Kosten des Käufers; Bewilligungen und Aufwand sind gesondert zu prüfen. Rechtlich gesicherte Zufahrt, Anschlüsse, Kapazitäten, Erschließungskosten und laufende Kosten sind ebenfalls noch zu bestätigen. Verkehrslärm und straßenbedingte Immissionen gehören zur Standortbeurteilung.

Prüfen wir gemeinsam, ob der Standort zu Ihrem Vorhaben passt

Wir erläutern Ihnen die Grundstückssituation vor Ort und stellen die zur Weitergabe freigegebenen Unterlagen bereit. Teilen Sie uns Ihr Nutzungsvorhaben mit, damit die für Ihre Entscheidung relevanten Fragen gezielt besprochen werden können.

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. (3,6 % inklusive USt.).

Immotrust – Dein Sorglosmakler in Kärnten

MBA Christoph Sabitzer, Betriebswirt (HWK)

+43 677 644 05573 · cs@immotrust.at

Hinweis zu den Bildern und Nutzungsideen

Die Bestandsansichten wurden saisonal mit KI aufbereitet. Die zusätzlich gezeigten Varianten Bäckerei mit Café, Gerätevermietung sowie Pool- und Gartentechnik sind unverbindliche KI-Konzeptvisualisierungen, keine Bestandsaufnahmen oder genehmigten Projekte. Gebäudegrößen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen sind beispielhaft und nicht maßstäblich geplant. Die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung, Bebaubarkeit, Erschließung sowie Leitungs- und Mastabstände sind gesondert zu prüfen; die dargestellten Freiflächen bestätigen keine ausreichenden Schutzabstände.

Alternativ: Erwerb in drei Verkaufseinheiten

Das Gesamtareal bleibt mit 3.334 m² für 649.000 EUR erhältlich. Alternativ ist der Erwerb folgender Verkaufseinheiten vorgesehen:

- Grundstück 1/12: 1.937 m², 368.030 EUR (190 EUR/m²), Teilangebot 941; Maststandort laut Eigentümerangabe.

- Grundstück 1/21: 750 m², 172.500 EUR (230 EUR/m²), Teilangebot 942.

- Grundstücke 1/17 und .112 ausschließlich gemeinsam: 647 m², 148.810 EUR (230 EUR/m²), Teilangebot 943; mit Altbestand laut Katasterübersicht auf .112.

Die Einzelpreise beziehen sich auf die jeweils bezeichnete Verkaufseinheit. Eigenständige Zufahrten, Erschließung, konkrete Bebaubarkeit sowie Leitungs- und Gefahrenzonenauflagen der Teilangebote sind noch zu klären. Die Teilangebote werden bis zur abschließenden Prüfung als Entwürfe geführt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap