Zinshaus in zentraler Klagenfurter Innenstadtlage – Bestandsertrag & Ausbaupotenzial



Objektnummer: 2697/2687

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	570,00 m²
Gesamtfläche:	933,53 m²
Keller:	92,00 m²
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ines Daniela Lobnik

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707 15
H +43 664 20 46 305

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

In zentraler Lage der Klagenfurter Innenstadt gelangt dieses Wohn- und Geschäftshaus mit bestehenden Mieteinnahmen und interessanten Entwicklungsmöglichkeiten zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet sowohl für klassische Anleger als auch für Investoren, die zusätzliche Potenziale nutzen möchten, eine attraktive Ausgangsbasis.

Auf einem rund 474 m² großen Grundstück befinden sich zwei Gebäudeteile, die im Erdgeschoss miteinander verbunden sind. Beide verfügen über separate straßenseitige Zugänge. Insgesamt stehen rund 570 m² Hauptflächen zur Verfügung, verteilt auf das Erdgeschoss und die beiden Obergeschosse.

Die rund 355 m² große Geschäftsfläche im Erdgeschoss sowie eine weitere Einheit mit rund 130 m² im Obergeschoss sind derzeit vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse sorgen für laufende Einnahmen und bieten damit eine Grundlage für eine langfristige Investition.

Zusätzliches Ertragspotenzial bietet eine bereits leer stehende Einheit mit rund 85 m². Diese kann durch gezielte Sanierungsmaßnahmen aufgewertet und anschließend wieder vermietet werden. Damit besteht die Möglichkeit, zusätzliche Mieteinnahmen zu erzielen, ohne zunächst eine umfassende Entwicklung der gesamten Liegenschaft vornehmen zu müssen.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan besteht bei einem der beiden Gebäudeteile grundsätzlich die Möglichkeit, ein zusätzliches Geschoss zu errichten.

Die Immobilie weist teilweise Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Für zukünftige Eigentümer besteht somit die Möglichkeit, zunächst einzelne Einheiten gezielt aufzuwerten und zusätzliche Mieteinnahmen zu erzielen. Größere Entwicklungsvorhaben können unabhängig davon verfolgt werden.

Laut der Netzauskunft der Stadtwerke Klagenfurt ist ein Anschluss der Liegenschaft an das Gas- bzw. Fernwärmenetz machbar.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- Zentrale Innenstadtlage in Klagenfurt
- Grundstücksfläche: ca. 474 m²
- Hauptflächen: ca. 570 m²
- Zwei derzeit vermietete Einheiten
- Eine leer stehende Einheit mit ca. 85 m²

- Zwei unausgebaute Dachbodenbereiche mit insgesamt ca. 271 m²
- Geschossausbau bei einem Gebäudeteil grundsätzlich möglich
- Zusätzliche Dachbodenflächen zur Nutzung als Abstell- bzw. Lagerraum
- Bestehende Mieteinnahmen und zusätzliches Vermietungspotenzial
- Befristete Mietverhältnisse
- Zwei straßenseitige Gebäudeteile mit separaten Zugängen

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.