Anlegertraum: Vermietetes Mehrfamilienhaus in Klagenfurt-Ost

Objektnummer: 707

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	447,00 m²
Zimmer:	9
Terrassen:	2
Kaufpreis:	660.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

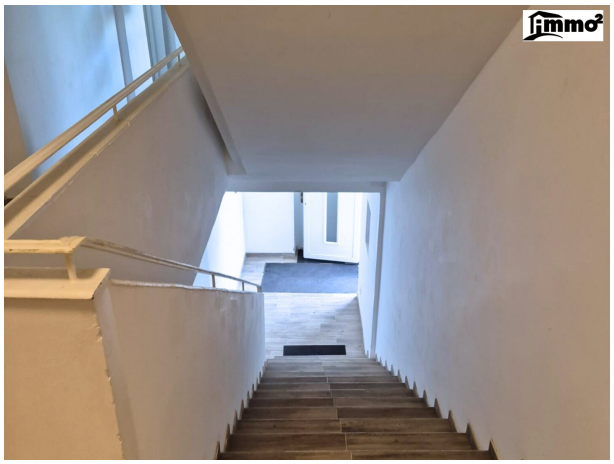
Mag. Anna- Katharina Kos

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

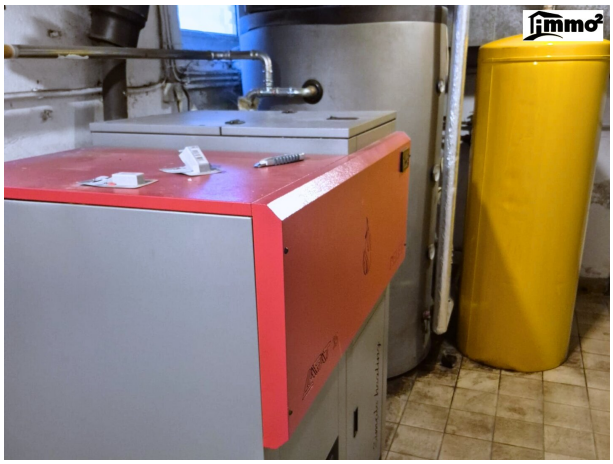
T +43 664 4118523

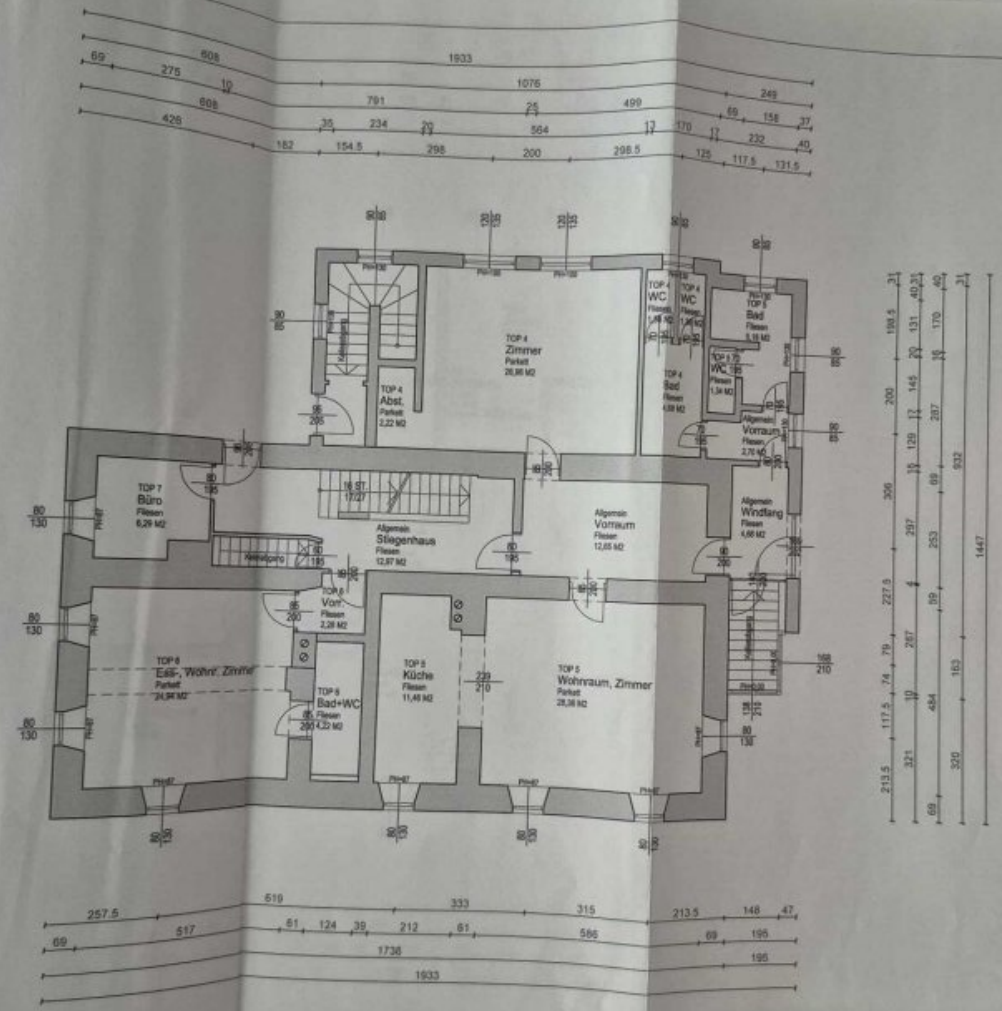
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

2018



REST
PAPIER
PAPIER





TOP 4

Zimmer	26,96 m²
Bad	4,88 m²
WC	1,36 m²
WC	1,36 m²
GESAMT:	34,56 m²

TOP 5

Wohnraum, Zimmer	28,36 m²
Küche	11,46 m²
Bad	5,16 m²
WC	1,34 m²
GESAMT:	34,56 m²

TOP 6

Vorraum	2,28 m²
Ess-, Wohnr. Zimmer	24,94 m²
Bad+WC	4,22 m²
GESAMT:	34,56 m²

TOP 6

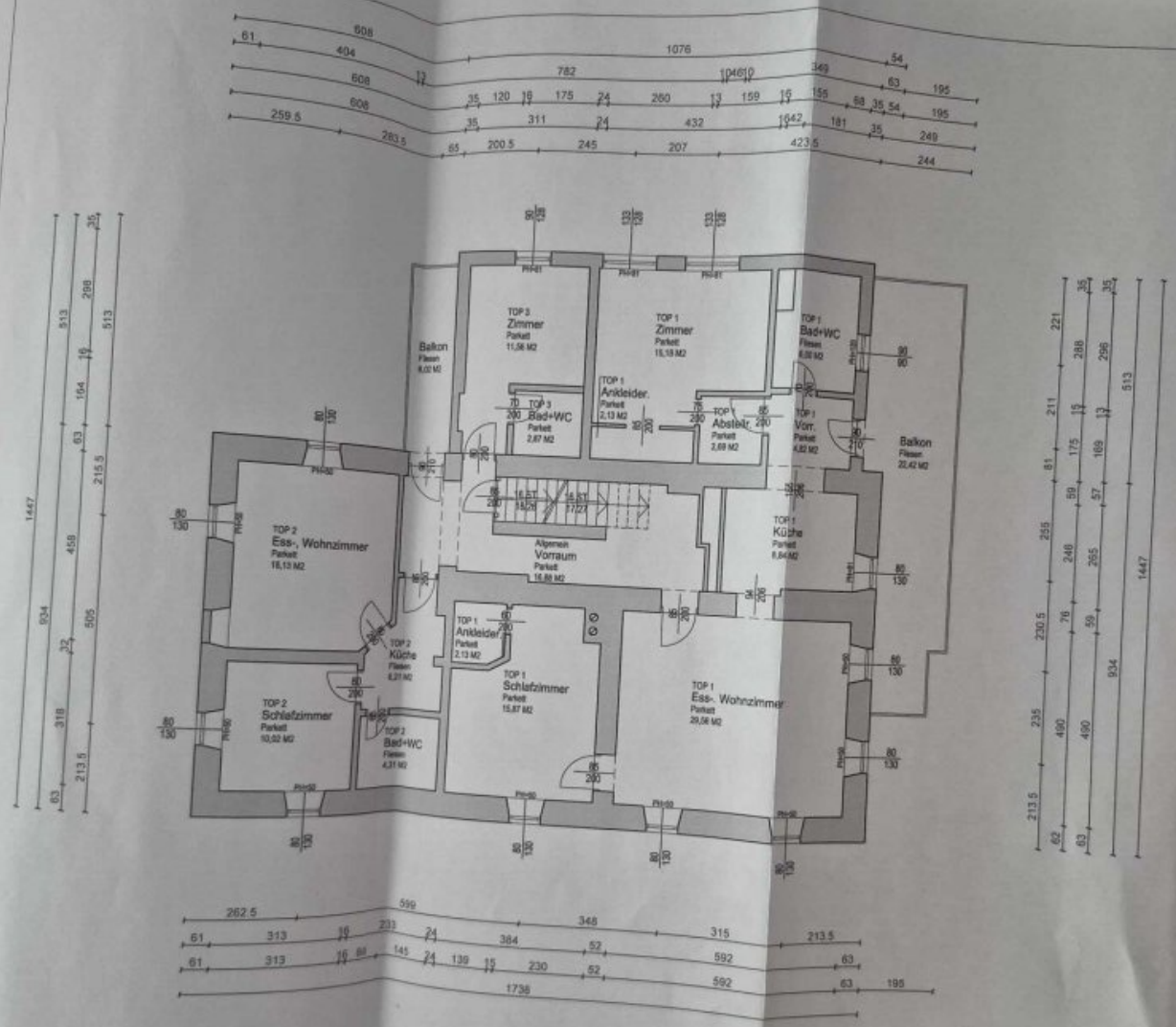
Vorraum	6,29 m²

Allgemein Fläche:

Windfang	4,68 m²
Vorraum	12,65 m²
Stiegenhaus	12.97 m²
GESAMT:	30,30 m²

ERDGESCHOSS GRUNDRISS M=1:100

PLANNUMMER 02



TOP 1	
Ess- Wohnzimmer	29,56 m²
Sclafzimmer	15,87 m²
Ankleideraum	2,13 m²
Küche	8,84 m²
Vorraum	4,82 m²
Bad+WC	6,00 m²
Abstellraum	2,69 m²
Zimmer	15,18 m²
Ankleideraum	2,13 m²
GESAMT:	87,22 m²

TOP 2	
Küche	6,21 m²
Bad+WC	4,31 m²
Schlafzimmer	10,02 m²
Ess- Wohnzimmer	18,13 m²
GESAMT:	38,67 m²

TOP 3	
Zimmer	11,67 m²
Bad+WC	2,87 m²
GESAMT:	14,54 m²

Allgemein Fläche:	
Vorraum	16,88 m²

1. OBERGESCHOSS GRUNDRISS M=1:100

PLANNUMMER 03

immo²
4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

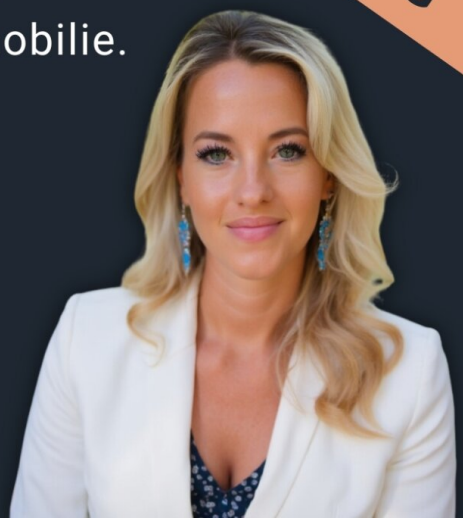
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



Objektbeschreibung

Ihr Investment mit Zukunft – Anlegerhaus in Klagenfurt

Dieses charmante Zinshaus am Stadtrand von Klagenfurt vereint solides Mietertragspotenzial mit hochwertigem Bestand und Ausbaureserve. Auf einem großzügigen Grundstück mit einer **Gesamtfläche von ca. 567 m²** präsentiert sich das Anlageobjekt in gutem Zustand und attraktiver Lage.

Eine ideale Gelegenheit für Investoren, die auf langfristige Stabilität und Weiterentwicklung setzen.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Ruhige, gut erreichbare Stadtrandlage in Klagenfurt
- **Grundstücksgröße:** ca. 567 m²
- **Einheitenbestand:** 7 Wohnungen, wobei 3 aktuell vermietet werden
- **Mieteinnahmen:** ca. € 3.870,00 netto/Monat
- **Ausbaupotenzial:** Zwei weitere Wohnungen im Dachgeschoss im Ausbau
- **Zustand:** Laufend instand gehalten – sofort nutzbar
- **Widmung:** Bauland – Dorfgebiet

Nachhaltige Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial

Die derzeit vermieteten Einheiten sorgen für stabile Erträge – mit einer monatlichen Nettomiete von rund € 3.870,00. Zusätzlich entsteht im Dachgeschoss weiterer Wohnraum: Zwei neue

Wohnungen befinden sich derzeit im Ausbau und bieten zusätzliche Renditechancen. Die solide Bauweise und der gepflegte Zustand machen das Objekt zu einem verlässlichen Wertträger.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die bestehenden Wohnungen sind funktional aufgeteilt und bereits erfolgreich vermietet. Insgesamt bieten sie 9 Betten und eine flexible Nutzungsmöglichkeit, z. B. für klassische Mietverhältnisse oder temporäre Wohnformen. Die Erschließung und Bausubstanz sind in sehr gutem Zustand – ideal auch für eine spätere Weiterentwicklung.

Letzte Sanierungen (Auszug):

- Laufende Instandhaltungsarbeiten
- Gebäudetechnische Adaptierungen
- Vorbereitungen für Dachgeschossausbau

Attraktive Lage – Stadtrand Klagenfurt

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage am Rande der Landeshauptstadt Klagenfurt. Das Zentrum, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus städtischer Nähe und ländlichem Flair bietet eine hohe Wohnqualität – und damit auch eine attraktive Lage für Mieter.

Zusammenfassung

Ein attraktives Zinshaus mit gesichertem Mietertrag, laufender Instandhaltung und Entwicklungsperspektive durch den Dachgeschossausbau. Dieses Objekt eignet sich perfekt für Anleger, die Wert auf Lage, Substanz und Rendite legen. Dank der bestehenden Mieten

sowie des zusätzlichen Potenzials stellt dieses Haus eine solide und zukunftsfähige Investition dar.

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Polizei <3.000m
Post <4.500m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap