

**DREI MEHRGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE IN  
WOLFSBERG | TOLLES RENDITEOBJEKT MIT VIEL  
POTENZIAL | SEHR GUT VERMIETET**



**Objektnummer: 1148264**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Lindhofstraße                           |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt                  |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 9400 Wolfsberg                          |
| Baujahr:                      | 1957                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Nutzfläche:                   | 1.951,09 m <sup>2</sup>                 |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 96,06 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,59                           |
| Kaufpreis:                    | 1.950.000,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Katharina Hammerl

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 688 33 43  
H +43 660 688 33 43  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



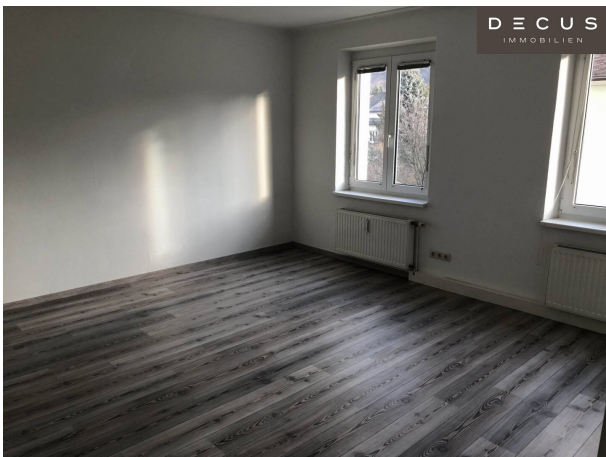
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

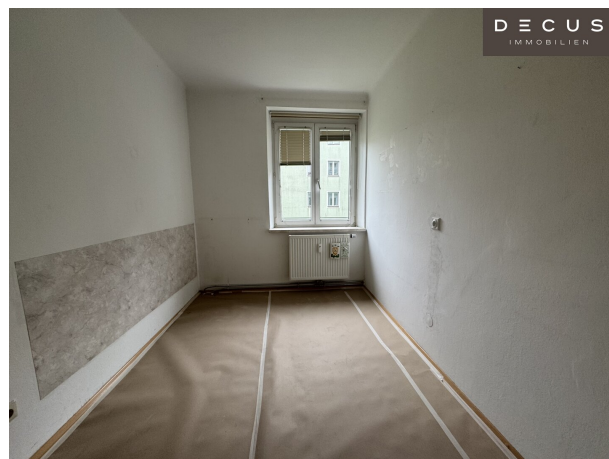


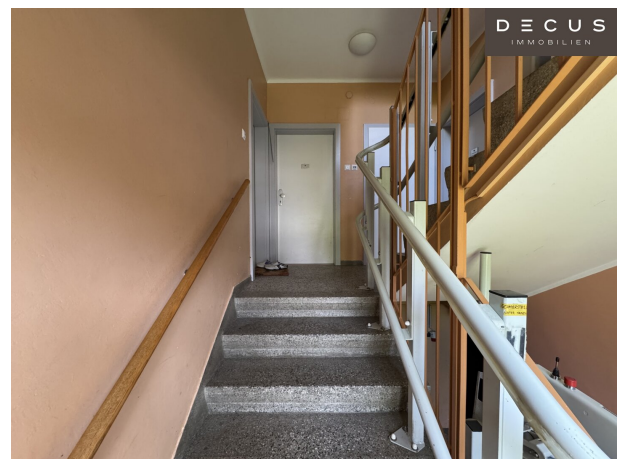
DECUS  
IMMOBILIEN



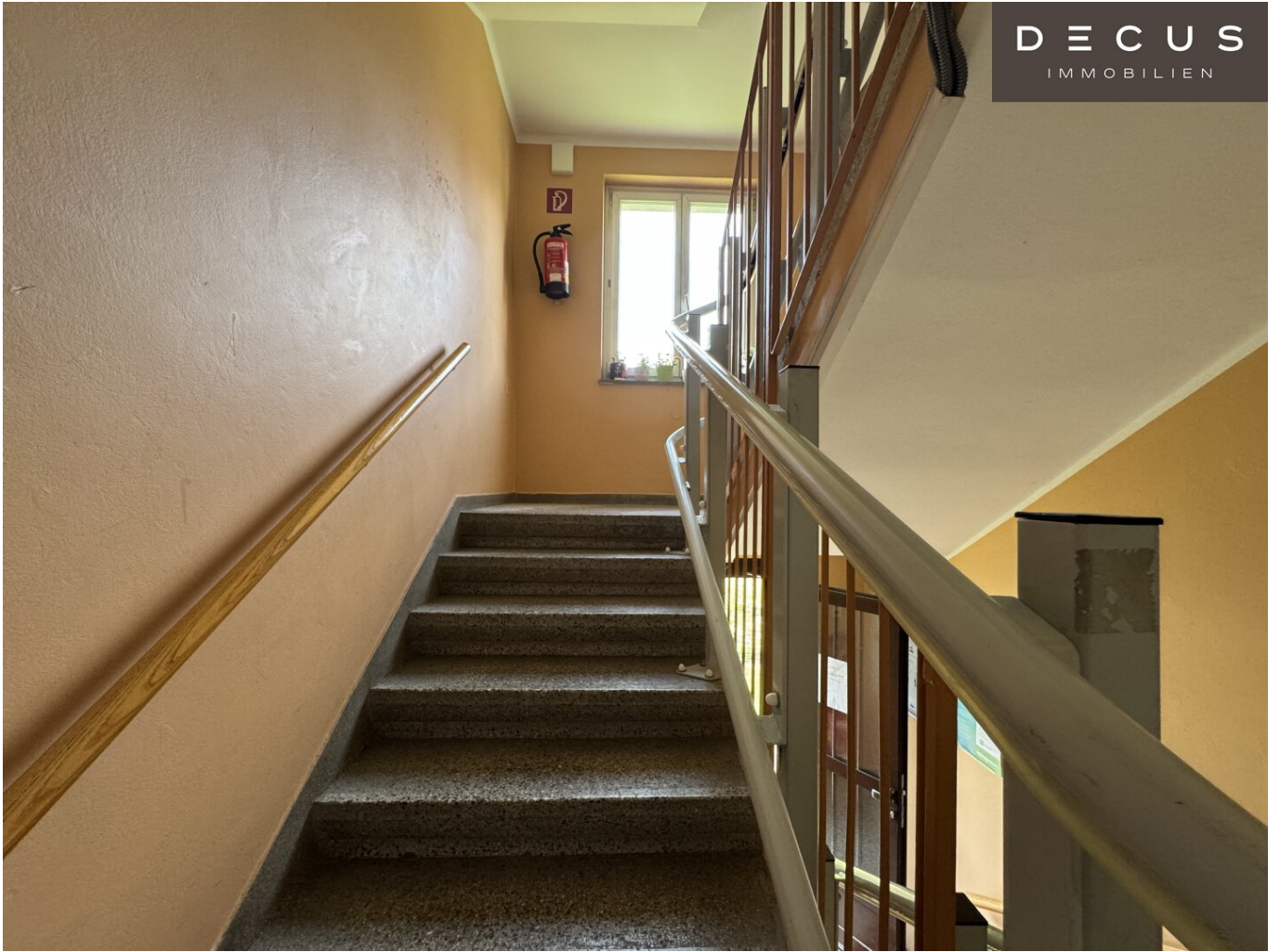
DECUS  
IMMOBILIEN



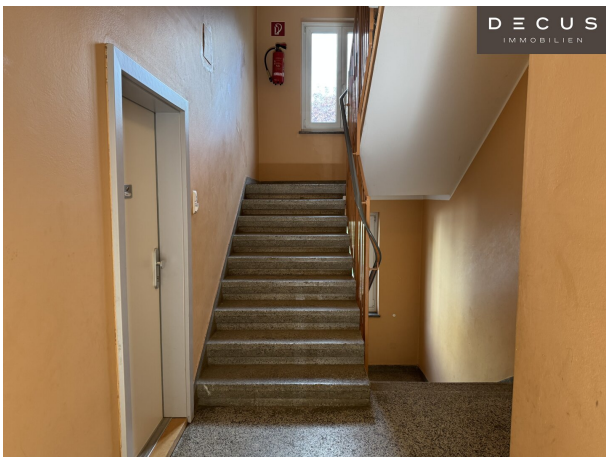




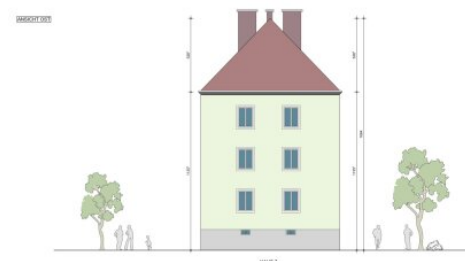
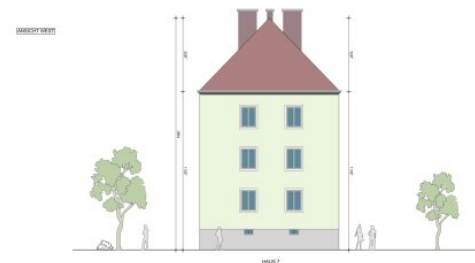
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







|                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>mikolajsch-architektur</b><br><small>architektur · ingenieurwesen · baubauwirtschaft</small><br><small>Planung · Entwurf · Ausführung · Bauleitung · Baubegleitung</small><br><small>Planung · Entwurf · Ausführung · Bauleitung · Baubegleitung</small> |  | <b>HAUS 7</b><br><b>7 LAGERPLAN</b><br><b>GRUNDRISSSE</b><br><b>ANSICHTEN</b> |  |
| <b>Architekt Dipl.-Ing. Paul Mikolajsch</b><br><small>Stadtbauingenieur und Bauingenieur</small><br><small>Architekt und Bauingenieur</small><br><small>Architekt und Bauingenieur</small><br><small>Architekt und Bauingenieur</small>                     |  | <b>HAUS 7</b><br><b>7 LAGERPLAN</b><br><b>GRUNDRISSSE</b><br><b>ANSICHTEN</b> |  |
| <b>HAUS 7</b><br><b>7 LAGERPLAN</b><br><b>GRUNDRISSSE</b><br><b>ANSICHTEN</b>                                                                                                                                                                               |  | <b>HAUS 7</b><br><b>7 LAGERPLAN</b><br><b>GRUNDRISSSE</b><br><b>ANSICHTEN</b> |  |



BESTANDSPLAN  
LINDHOFSTRASSE 9  
WOLFSBERG

|                                                                                                                                                    |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>mikolajsch-architektur</b>                                 |                                                               |
| Institut für Wohnbau, Raumplanung & Stadtentwicklung<br>Institut für Wohnbau, Raumplanung & Stadtentwicklung                                       |                                                               |
| Auftragsgeber:<br>Architekt Dipl.-Ing. Paul Mackay<br>Stuttgart Baugarten und Landschaftsarchitektur<br>Robert-Fischer-Allee 10<br>70372 Stuttgart | Auftrags-Nr.:<br><b>LAGENPLAN<br/>GRUNDRISS<br/>ANSICHTEN</b> |
| Anfertiger:<br>Mikolajsch<br>1-1000<br>1-1000                                                                                                      | Projekt-Nr.:<br>2014-006<br>Blatt-Nr.:<br>BP 01               |

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein herausragendes Renditeobjekt im malerischen Wolfsberg in Kärnten! Diese 3 mehrgeschossigen Wohngebäude (WGG-Objekt) bieten Ihnen nicht nur eine erstklassige Investitionsmöglichkeit, sondern auch eine ideale Lage, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbare Nähe rückt.

Mit einem Kaufpreis von € 1.950.000,00 zuzügl. 20% USt. erwerben Sie eine Liegenschaft, die sich perfekt für renditestarke Vermietungen eignet. Die massive Bauweise und das charmante Dach verleihen dem Objekt nicht nur Stabilität, sondern auch einen ansprechenden Charakter, der sowohl Mieter als auch Investoren anspricht.

Die Innenräume sind mit Laminat und einer Einbauküche ausgestattet. Jedes der lichtdurchfluteten Zimmer ist mit offenen Fenstern versehen, die für eine angenehme Belüftung und eine freundliche Atmosphäre sorgen. Zudem ist das Gebäude mit einer Fernwärmeheizung ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen die Möglichkeit, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Regionen zu gelangen.

Die Lage des Objekts ist ideal für Familien und Pendler. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: eine Apotheke, einen Arzt, ein Krankenhaus sowie eine Vielzahl von Schulen, und Kindergärten. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls schnell erreichbar und runden das Angebot ab.

Diese Immobilie in Wolfsberg vereint eine hervorragende Lage, eine gute Ausstattung und ein hohes Potenzial für nachhaltige Renditen. Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in eine Zukunft, die Ihnen Sicherheit und Erträge bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie begeistern und entdecken Sie die Möglichkeiten, die sie Ihnen bietet.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <1.000m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap