

Ein Stadthaus das alles sein kann



Objektnummer: 7116/82

Eine Immobilie von Findenig Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9560 Feldkirchen in Kärnten
Baujahr:	1945
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	570,00 m²
Terrassen:	2
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	1.586.000,00 €
Betriebskosten:	691,11 €
Heizkosten:	637,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Findenig

Findenig Immobilien GmbH
Sterneckstraße 19
9020 Klagenfurt am Wörthersee

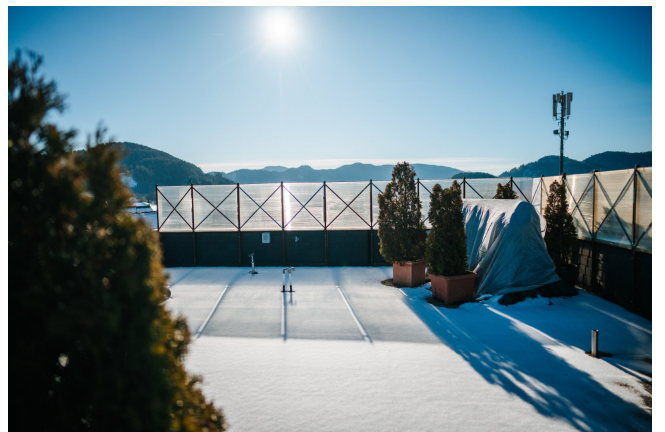
T +43 664 157 72 55

Gerne stehen
Verfügung.



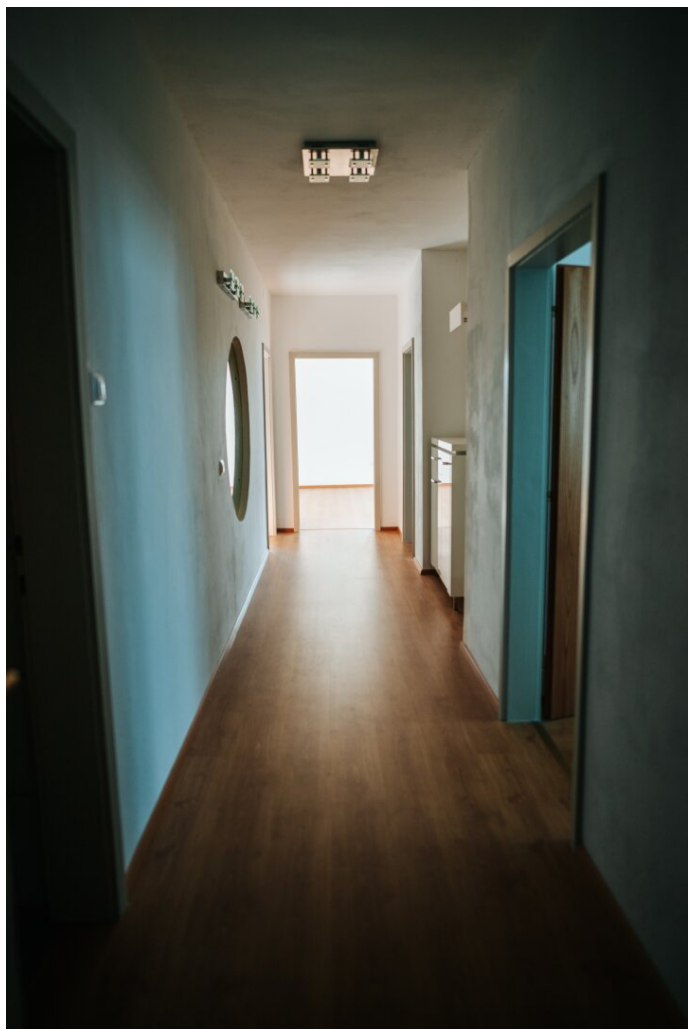


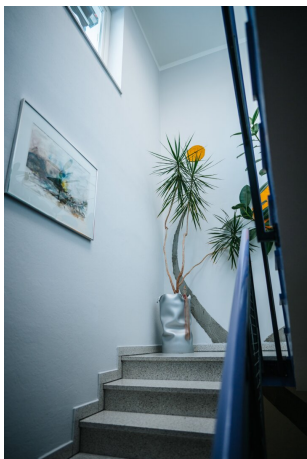






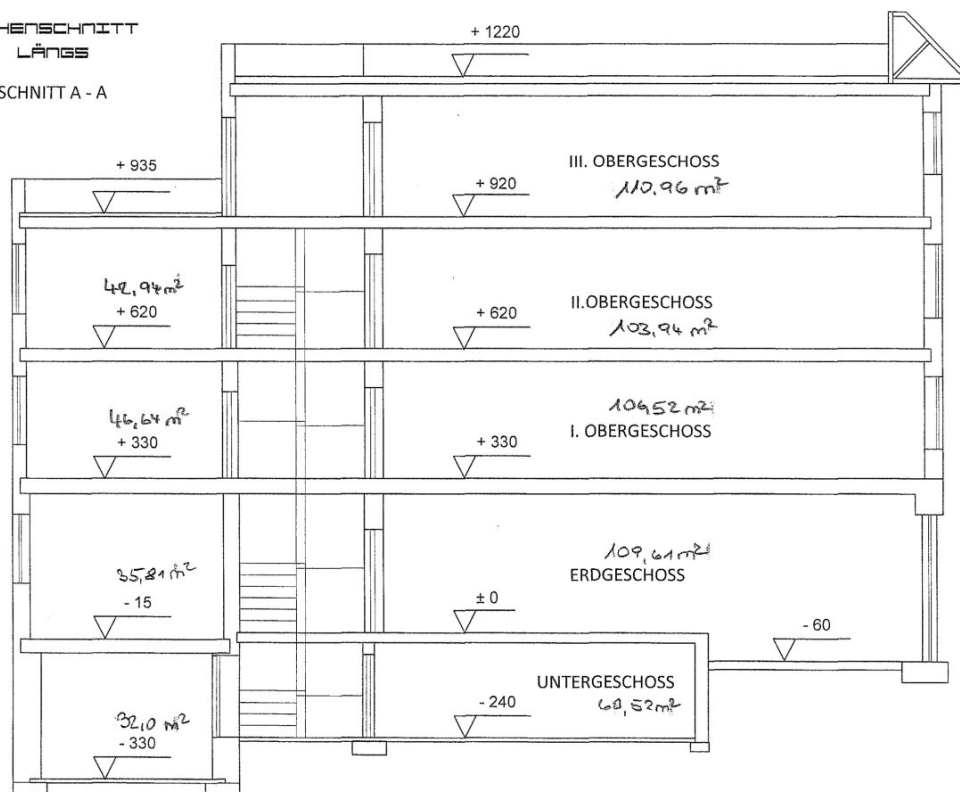






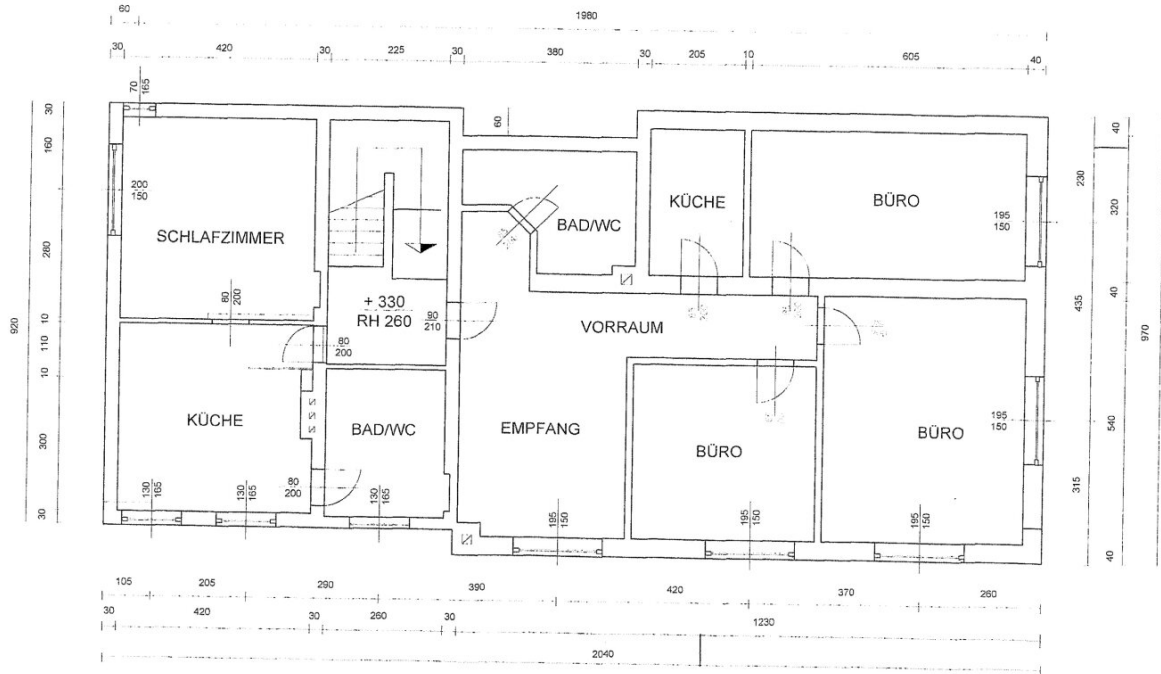


HÖHENSCHNITT
LÄNGS
SCHNITT A - A

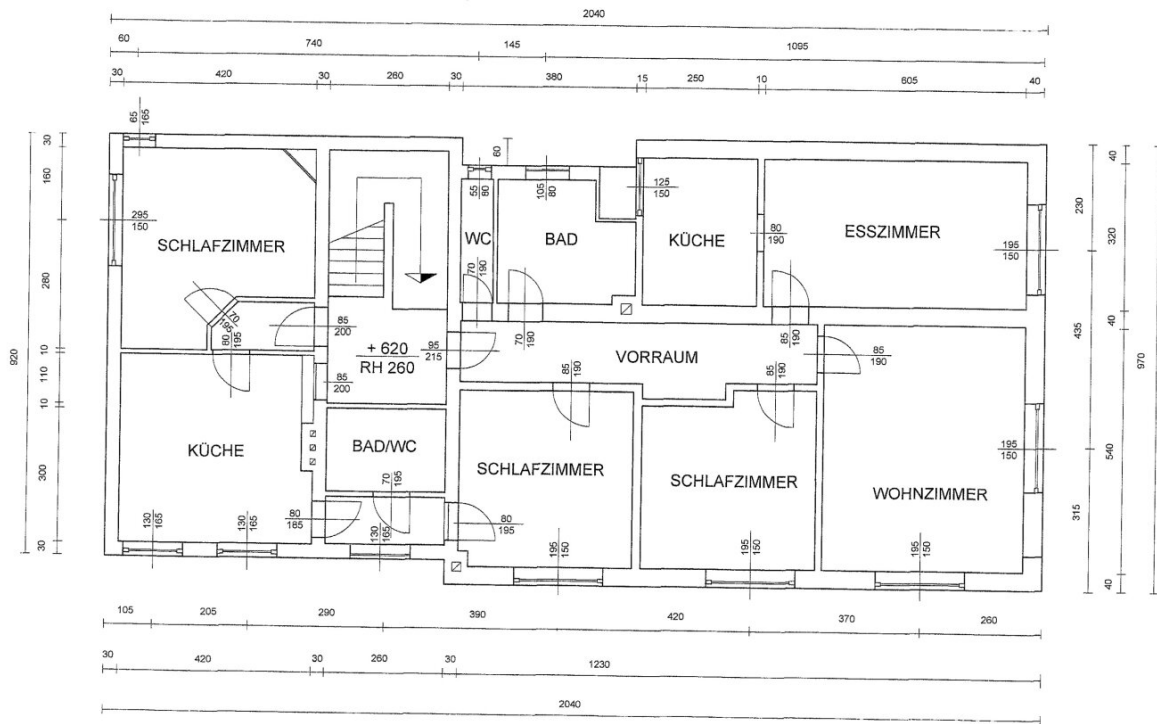


Architectural floor plan of a building with dimensions and room labels. The plan includes a large central area labeled 'BÜRO' with dimensions 440 x 260 and a height of 655. To the left is another 'BÜRO' area with dimensions 350 x 150 and a height of 745. The plan also features several restrooms labeled 'WC' and a kitchen area labeled 'TEEKÜCHE'. A large entrance area is labeled 'EINGANGS-BEREICH' with dimensions 280 x 320. The plan includes numerous dimensions for walls, openings, and furniture placement, as well as room numbers like RH 315, RH 300, and RH 360. The overall dimensions of the building are 1305 by 920.

1. OBERGESCHOSS



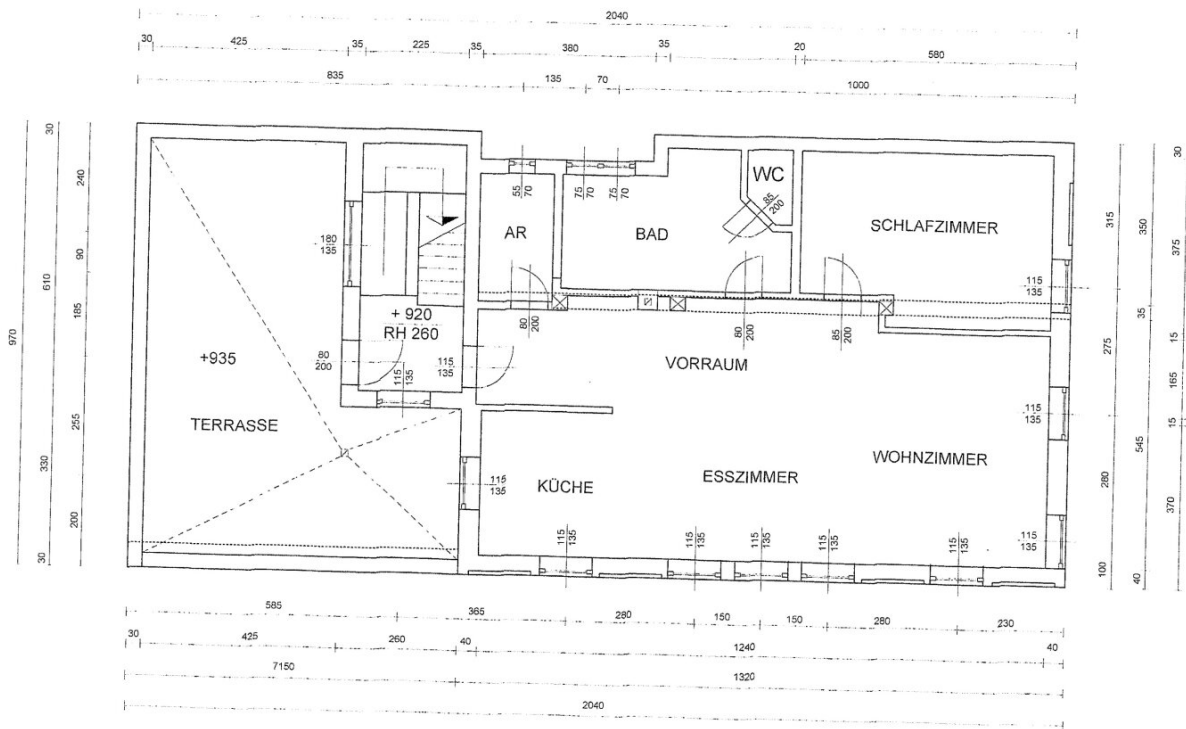
2. OBERGESCHOSS



M = 1:100

© RS
2020

3. OBERGESCHOSS

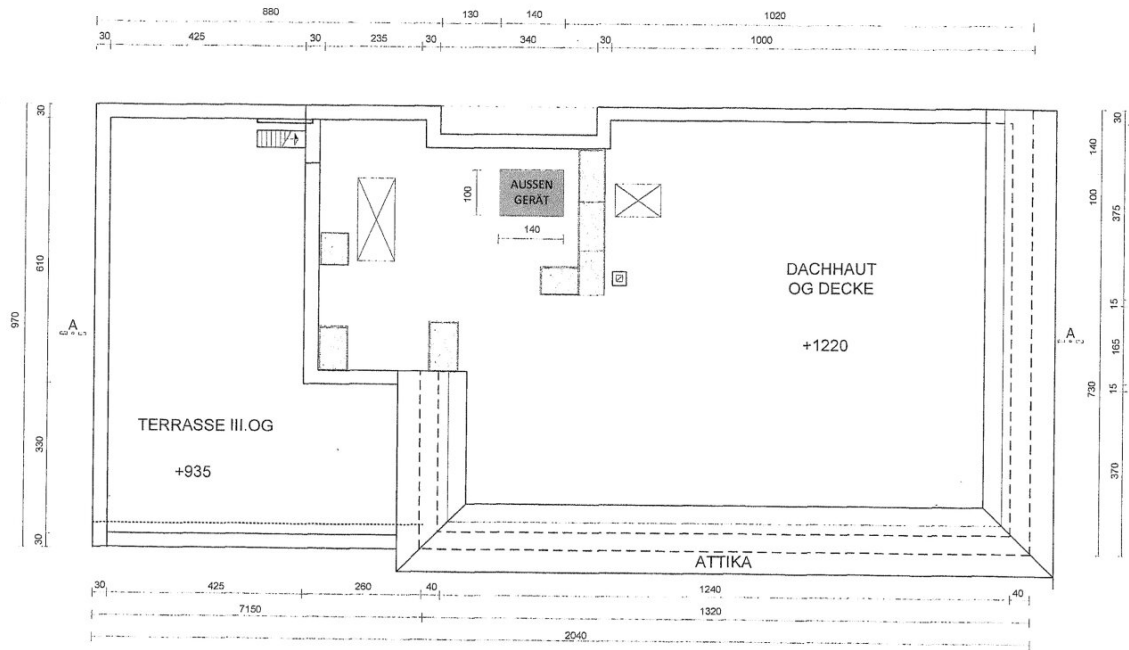


M = 1:100

© RS

OBERSTE GESCHOSSDECKE

OBJEKT
GRENZE



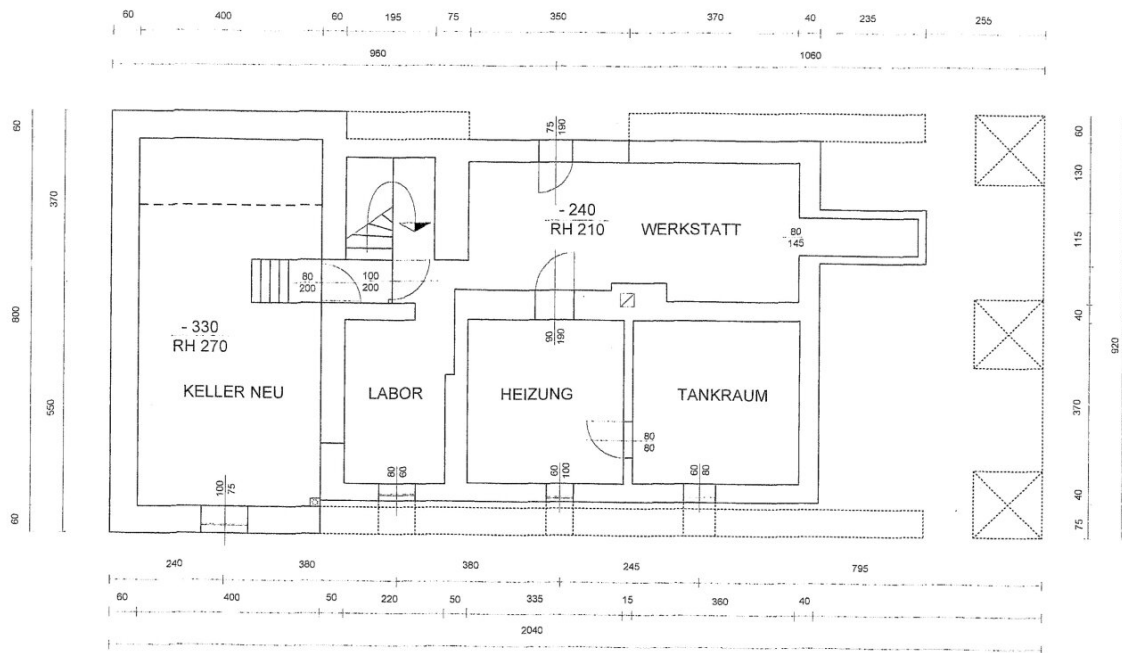
OBJEKT
GRENZE

... BESTAND ... NEUBAU

M = 1:100

© RS
2020

UNTERGESCHOSS



Objektbeschreibung

[Ein wahres Stadthaus](#)

Vom Erdgeschoß bis zur Dachterrasse

Das wertige Stadthaus im Zentrum von Feldkirchen bietet durch seine moderne Ausstattung auf insgesamt 570 m2 ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die hellen Räumlichkeiten sind optimal geschnitten und sorgen für hohe Flexibilität bei der Gestaltung der einzelnen Bereiche. Teils vermietet, teils frei verfügbar eignet sich die modernisierte Immobilie ideal als Hauptwohnsitz für Gewerbetreibende: Wohnen, arbeiten und vermieten im eigenen Stadthaus.

WOHNEN. Mit Weitblick

ARBEITEN. Das eigene Business im Haus.

VERMIETEN. Von bereits vorhandenen Mieteinnahmen profitieren.

ALLES IST MÖGLICH. Nutzen Sie die Gelegenheit!

- **WOHNEN.**

Das Dachgeschoß besticht durch einen geschmackvollen offenen Wohnraum, ein großzügiges Badezimmer und ruhige Schlafbereiche. Besonders hervorzuheben: zwei großzügige Dachterrassen, die Ihnen uneingeschränkten Blick ins Grüne schenken. Hier lebt es sich unbeschwert – hoch über den Straßen der Stadt.

Ausstattung: Fliesen, Parkett, Steinboden, Fernwärme, Bad mit Fenster, Kabel / Satelliten-TV, Räume veränderbar, außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster, Rollläden, Flachdach, Bergblick, Fernblick, Grünblick, Stadtblick.

- **ARBEITEN.**

Das 2. Obergeschoß ist derzeit frei verfügbar und eignet sich ideal, ihr eigenes Business im Stadthaus zu leben. Dank der gelungenen Modernisierung erstrahlt auch diese Ebene in neuem Glanz und wird höchsten Ansprüchen gerecht. Die hellen Räumlichkeiten sind optimal geschnitten und bieten eine angenehme Arbeitsatmosphäre – anpassbar an die Bedingungen Ihres Gewerbes.

Übrigens: Auch die Vermietung des 2. OG ist möglich. Wer am Stadtrand von Klagenfurt oder Villach wohnt, gelangt rasch und vor allem staufrei nach Feldkirchen.

- **VERMIETEN.**

Das Erdgeschoß des rentablen Renditeobjekts fungiert langfristig als lukrative Einnahmequelle durch bereits vorhandene Mieteinnahmen. Derzeit werden sie Räumlichkeiten an die Wiener Städtische Versicherungsanstalt GmbH sowie die Schülerhilfe Kärnten vermietet.

- **ALLES IST MÖGLICH**

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verwandeln das Stadthaus in eine hochrentable Immobilie in perfekter Lage. Die gelungene Modernisierung und die hohe Flexibilität bei der Gestaltung der einzelnen Bereiche lassen keine Wünsche offen. Überzeugen Sie sich selbst von dem hohen Potenzial dieses Objekts mit einer tollen Rendite.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über neue Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap