WOHNUNGSEIGENTUMSPAKET im Altstadtzentrum von Klagenfurt zu kaufen - EINZELVERAUF möglich

Objektnummer: 171

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	229,00 m²
Nutzfläche:	446,00 m²
Bürofläche:	188,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 123,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,47
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.026,91 €
Betriebskosten:	1.208,77 €
USt.:	241,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

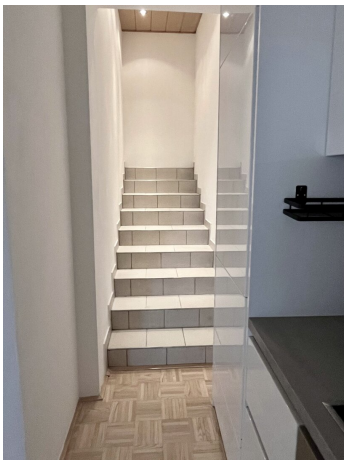
Ihr Ansprechpartner

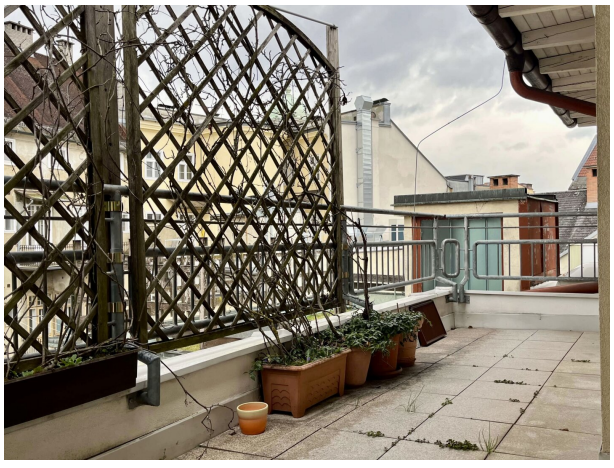
Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien

T +43 664 3134681
H +43 664 3134681

PHOENIX Café





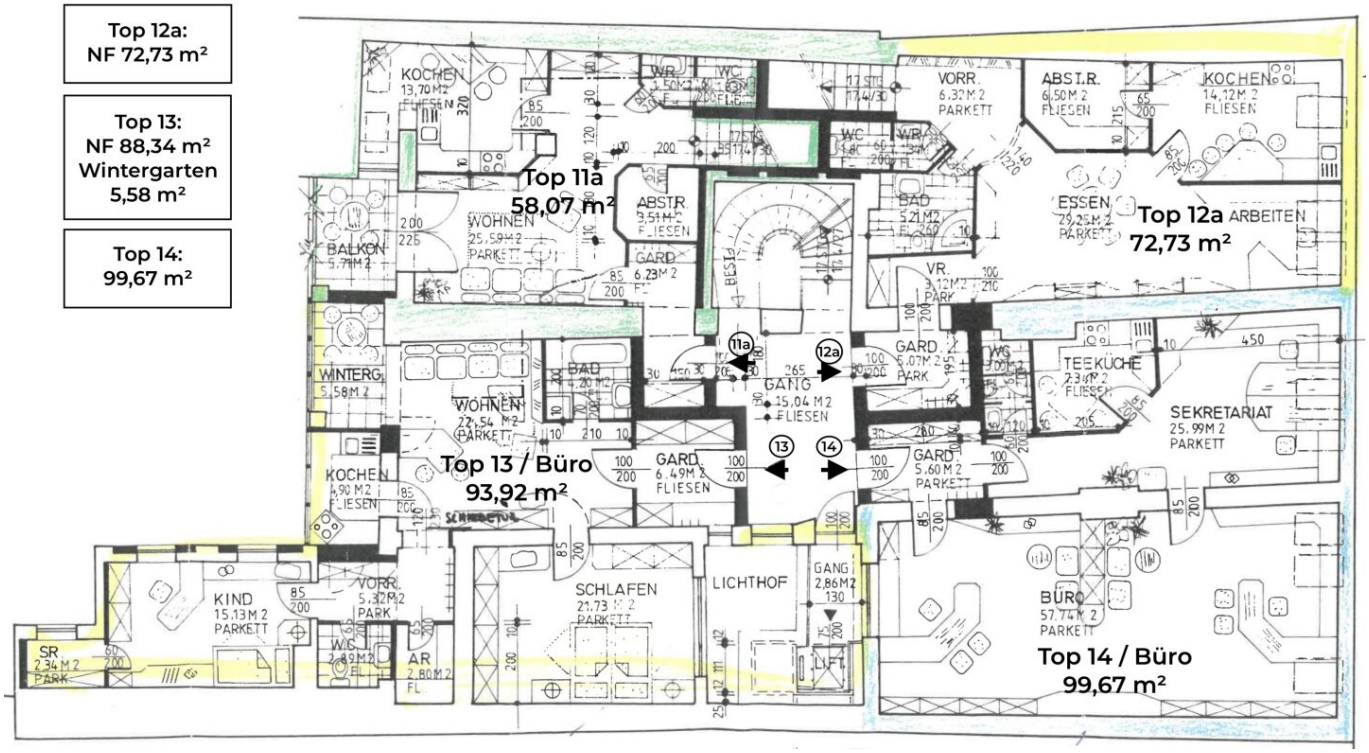
1. DACHGESCHOSS

Top 11a:
NF 52,36 m²
Loggia 5,71 m²

Top 12a:
NF 72,73 m²

Top 13:
NF 88,34 m²
Wintergarten 5,58 m²

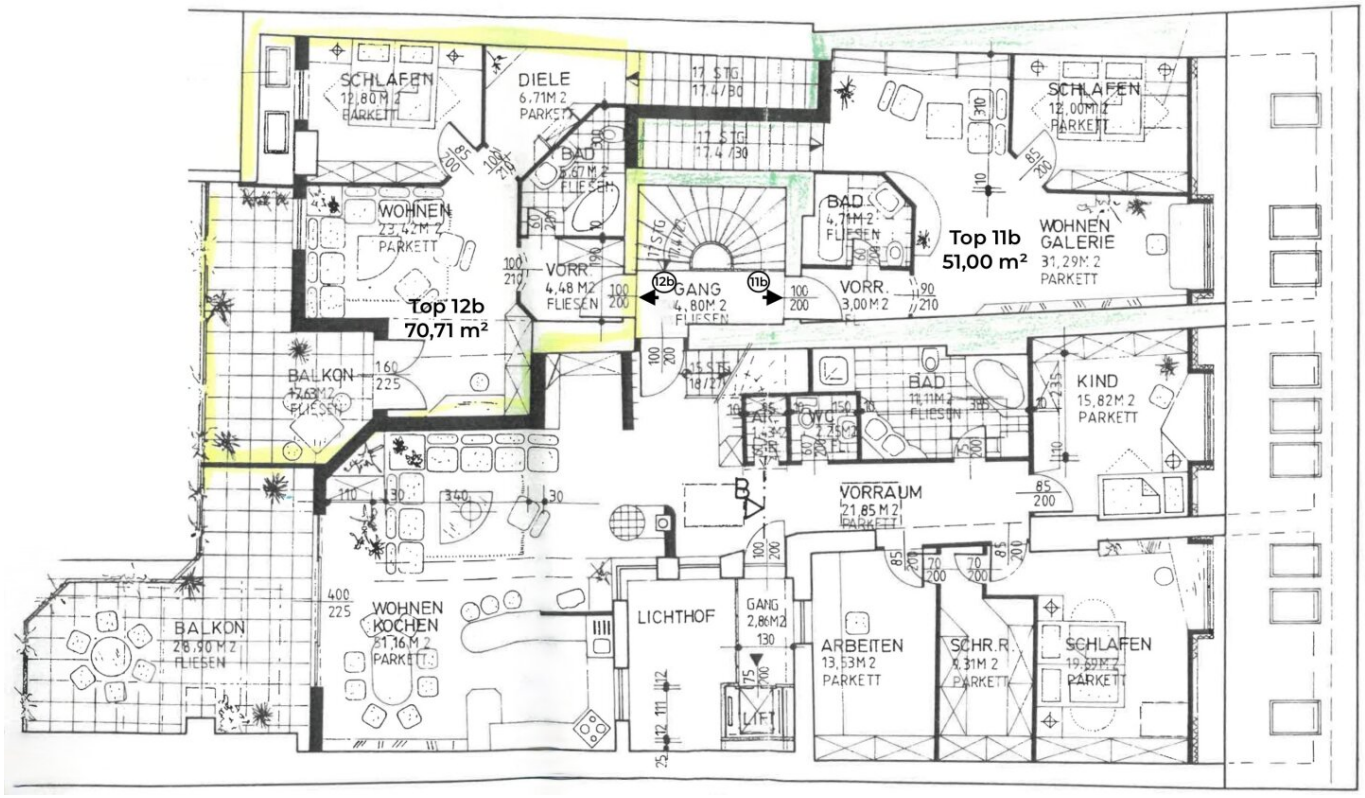
Top 14:
99,67 m²



2. DACHGESCHOSS

Top 12b:
NF 53,08 m²
Terrasse 17,63 m²

Top 11b:
NF 51,00 m²



Objektbeschreibung

Lukratives Wohnungseigentumspaket mit vermieteten Büroflächen

direkt Am Alten Platz in Klagenfurt - EINZELVERAUF jederzeit möglich!

Zum Verkauf gelangt ein äußerst interessantes und lukratives **Wohnungseigentumspaket** direkt am **Alten Platz, im Zentrum von Klagenfurt Stadt ...**

Es handelt sich hierbei um **zwei großzügige Maisonette-Wohnungen** im 1. und 2. DG, welche zum Zwecke der Vermietung nochmals räumlich geteilt wurden sowie weitere **zwei Büroeinheiten** im 1. DG. Die somit erzielte **Gesamtnutzfläche der Verkaufsobjekte inklusive der Außenflächen beträgt ca. 446,37 m²**. Die verkaufsgegenständlichen Wohn- und Büroeinheiten befinden sich im 1. und 2. Dachgeschoss eines wunderschönen und gepflegten Gründerzeit-Zinshauses aus dem Jahr 1900, die im Zuge eines Um- und Zubaus des Dachgeschosses im Jahr 1995 entstanden sind.

Die beiden Büroeinheiten sind seit 1996 an einen verlässlichen und seriösen Mieter auf unbefristete Zeit vermietet und garantieren daher stabile und langfristige Mieteinnahmen, was das Wohnungseigentumspaket besonders als Kapitalanlage interessant macht.

1. Maisonette - TOP 11a + TOP 11b: ca. 103 m² Wohnfläche zzgl. ca. 6 m² Loggia

TOP 11a: monatliche Nettomiete von € 520,00 / vermietet bis 2026

TOP 11b: monatliche Nettomiete von € 612,00 / derzeit Leerstand (ab € 12/m² Nettomiete)

2. Maisonette TOP 12a + TOP 12b: ca. 126 m² Wohnfläche zzgl. ca. 18 m² Balkon

TOP 12a: monatliche Nettomiete von € 876,00 / derzeit Leerstand (ab € 12/m² Nettomiete)

TOP 12b: monatliche Nettomiete von € 848,52 / derzeit Leerstand (ab € 12/m² Nettomiete)

3. Büro 13 + Büro 14: ca. 188 m² Nutzfläche zzgl. ca. 6 m² Wintergarten

Büro 13: monatliche Nettomiete € 1.152,54

Büro 14: monatliche Nettomiete € 1.186,04

beide Einheiten sind seit 1996 unbefristet vermietet

Lage:

Das Haus befindet sich im Zentrum der Altstadt von Klagenfurt, inmitten der Fußgängerzone am Alten Platz und bietet eine hervorragende Anbindung an sämtliche Infrastruktureinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der Neue Platz, Tiefgaragen sowie das Einkaufscentrum sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Der wunderschöne Wörthersee ist ebenso nur wenige Autominuten entfernt, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Verkaufsdaten:

Verkaufspreis: **EUR 1.356.000,00**

Nutzfläche gesamt ca. **446,37 m2**

Geschätzte Nettomieteinnahmen bei Vollvermietung ca. **EUR 62.341,20 p.a.**

Mögliche Rendite von rd. **4,6 %**

Monatliche Kosten:

Monatliche Gesamtosten lt. Vorschreibungen (BK, Reparaturrücklage, Liftbetriebskosten, WW, HK) ab 04/2025, **brutto EUR 1.450,52**

Eine exakte Einsicht erhalten Sie gerne bei Kontaktaufnahme.

Sollten Sie am Erwerb einer einzelnen Wohn- bzw. Büroeinheit interessiert sein, so bitte ich um Ihre kurze Kontaktaufnahme - Sie bekommen umgehend die Verkaufsdaten der

jeweiligen Einheit übermittelt!

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap