

## **Klagenfurt West: Sehr gepflegtes vermietetes Mehrfamilienhaus**



**Objektnummer: 171/44001**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	316,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Bäder:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 158,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	1.080.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.a Regina Melcher**

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Burggasse 15  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 720 880 200













## Objektbeschreibung

Das attraktive Zinshaus verfügt über 3 Geschosse, 4 Wohneinheiten und 3 Garagenplätze. Dieses besondere Stadthaus eignet sich gut für unterschiedliche Verwendungs-Möglichkeiten: Insbesondere im Parterre für ein Büro oder eine Praxis und hat eine Gewerbezulassung. Diese und die anderen Einheiten eignen sich hervorragend zum gepflegten Wohnen für eine vielfältige, individuelle, separate Einzelvermietung. Die EG-Wohnung verfügt über ca. 90 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, einen schönen Parkettboden, einen Kachelofen und Kassettendecken. Diese Wohnung strahlt durch ihre hellen Räume viel Charme & Behaglichkeit aus. Das Bad & Gäste-WC sind neuwertig bzw. modern saniert. Die Wohnung im Mittelgeschoss verfügt ebenfalls über ideale ca. 90m<sup>2</sup>. Das absolute High-Light bildet der lichtdurchflutete großzügige Wohn-Essbereich. Die extravagante, hochmoderne & große, offene Küche punktet zusätzlich. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, getrennt mit optimal integrierter Schrankwand. Alle Räume haben auch hier einen gepflegten Parkettboden. Das OG eignet sich besonders für anspruchsvolle Singles oder Paare. Die darüber befindlichen rd. 90m<sup>2</sup> große DG-Wohnung mit Loft-Charakter bietet eine fantastische Aussicht auf die Karawanken. Der Wohnraum mit durchgängiger Fensterfront bringt viel Sonne & Licht. Diese Wohnung überzeugt ebenfalls durch ihre gute Ausstattung, sowie ein exklusives Bad & großzügige Einbauten. Auch im Flur hat man noch ausreichend Stauraum. Zusätzlich gibt es im Untergeschoß ein kleines, neu möbliertes Souterrain-Appartement für Gäste, als kleine Dienstwohnung oder ebenfalls zur Vermietung. Im sauber verfliesenen Keller befindet sich der Heizraum mit der gewarteten Ölzentralheizung & die Abstellabteile der Wohnungen. Für 3 Autos gibt es eigene Garagenplätze, um das Haus genügend öffentliche Parkplätze. Die beiden Zugangswege zum & ums Haus ist mit Natursteinplatten verlegt & vermitteln einen gemütlichen, gepflegten Eindruck. Der Garten selbst umfasst mehrere gesondert nutzbare Bereiche, hat einen sonnengeschützten, überdachten großen Terrassenplatz, der mit einem Kühlschrank & Outdoormöbeln ausgestattet ist. Ferner gibt es einen sichtgeschützten Platz zum Wäscheaufhängen. Das Objekt ist eine außergewöhnlich vielseitig nutzbare Liegenschaft in idealer Lage, gut vermietbar & einzigartig in Klagenfurt-Mitte ist.