

**MAISONETTE im Altstadtzentrum von Klagenfurt - weitere
Wohneinheiten im Angebot**



Objektnummer: 175

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Nutzfläche:	144,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 123,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,47
Kaufpreis:	398.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.763,89 €
Betriebskosten:	354,50 €
USt.:	70,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH











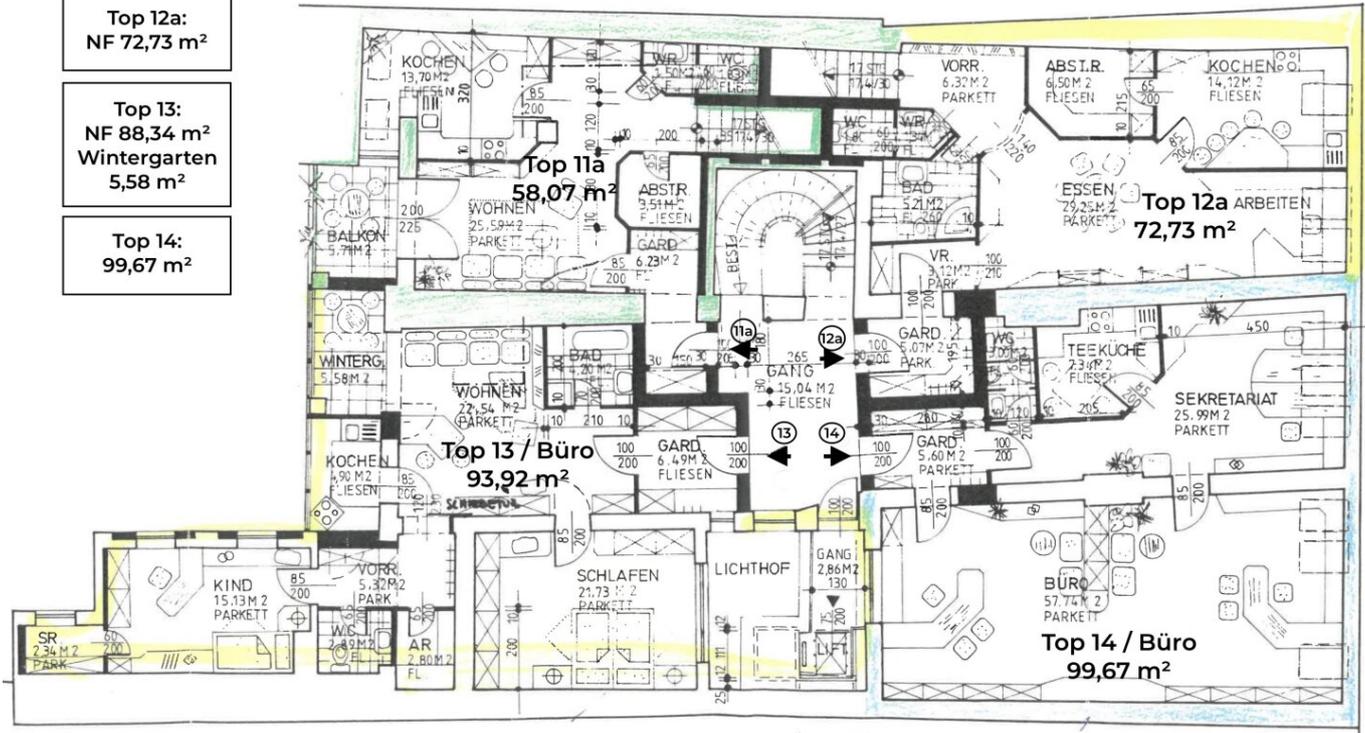
1. DACHGESCHOSS

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



Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um eine **großzügige Maisonette-Wohnung** im 1. und 2. DG, welche zum Zwecke der Vermietung nochmals räumlich geteilt wurde. Die verkaufsgegenständliche(n) Wohneinheit(en) 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.

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

im Falle der Vermietung wären folgende Preise erzielbar:

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)

Weitere Einheiten zum Erwerb:

2. 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)

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 Einkaufszentrum sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Der wunderschöne Wörthersee ist ebenso nur wenige Autominuten entfernt, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Verkaufsdaten beim Erwerb des gesamten Wohnungseigentumspaketes:

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 Gesamtkosten lt. Vorschriften (BK, Reparaturrücklage, Liftbetriebskosten, WW, HK) ab 04/2025, **brutto EUR 1.450,52**

Eine exakte Einsicht erhalten Sie gerne bei Kontaktaufnahme.

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