

**Exklusiver ALTBAU im Herzen der Altstadt von St. Veit a.d.  
Glan zu VERMIETEN !**



**Objektnummer: 1630/347**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9300 St. Veit an der Glan |
| <b>Baujahr:</b>          | 1730                      |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 204,26 m <sup>2</sup>     |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 21,78 m <sup>2</sup>      |
| <b>Bürofläche:</b>       | 182,48 m <sup>2</sup>     |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                         |
| <b>Bäder:</b>            | 2                         |
| <b>WC:</b>               | 2                         |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.515,95 €                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 980,00 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.344,96 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 364,96 €                  |
| <b>USt.:</b>             | 170,99 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                           |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

Ulli IMMO  
Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee







# Objektbeschreibung

## Exklusive Altbau - WOHNUNG in der Altstadt

### von St. Veit an der Glan

Mit einer **Gesamtnutzfläche von rd. 204,26 m<sup>2</sup>** (Wohnfläche rd. 182,48 m<sup>2</sup>, zzgl. zwei getrennte Abstellräume/Lager mit je rd. 11 m<sup>2</sup>) in bester Altstadtlage von St. Veit an der Glan, direkt am Unteren Platz.

Diese Einheit befindet sich im ersten Obergeschoß eines historischen Zinshauses aus dem Jahr 1736 und wurde **2018** – in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt – liebevoll und aufwendig **restauriert und saniert**. Alle Details aus dem 17. Jahrhundert konnten erhalten werden und beeindrucken durch hohe Decken (teilweise mit Stuck und Gewölbe), wunderschöne alte Holzfußböden, antike Vollholztüren und Türstöcke, sowie durch Steinmetzarbeiten samt Säule im Eingangsbereich. Im Zuge der Restaurierung wurde das Objekt **generalsaniert** und es wurden u.a. die beiden Badezimmer komplett erneuert, alle notwendigen Anschlüsse für eine Küche (unmöbliert) installiert, die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme, Stromzähler wurden erneuert sowie das Treppenhaus und die Abstellräume/Lager wurden komplett neu errichtet. Der moderne Komfort in Kombination mit dem Charme aus vergangenen Tagen machen diese Wohn-/Büroeinheit zu einem besonderen Highlight.

Die Wohn-/Büroeinheit ist großzügig geschnitten und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie verfügt über **drei große Räumlichkeiten (rd. 32,81 m<sup>2</sup>, 42,07 m<sup>2</sup> und 51,30 m<sup>2</sup>)**, eine **Küche (unmöbliert) mit Abstellraum, zwei Badezimmer, Vorraum/Empfang**, sowie zusätzlich **zwei getrennte Abstellräume/Lager**, sodass sich eine Gesamtnutzfläche von **204,26 m<sup>2</sup>** ergibt.

Ein zweiter Zugang zur Einheit über das Treppenhaus ist gegeben.

### Lage:

Diese Wohnung-/Büroeinheit befindet sich im 1. OG eines historischen, teils denkmalgeschützten Zinshauses inmitten der zentralen und beliebten Fußgängerzone am Unteren Platz in St. Veit an der Glan. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, was diese Einheit besonders attraktiv für urbane Käufer macht, die die Vorzüge einer historischen Stadt mit moderner Infrastruktur

kombinieren möchten.

## **Ausstattung**

- hohe und großzügige Raumaufteilung mit einer Gesamtwohn/-bürofläche von rd. 182,48 m2 zzgl. zwei Abstellräume/Lager (gesamt rd. 21,78 m2), gesamt 182,48 m2
- drei große Räumlichkeiten (rd. 32,81 m2, 42,07 m2 und 51,30 m2)
- Küche (unmöbliert) mit zusätzlichem Abstellraum
- zwei Badezimmer
- Vorraum/Empfang
- generalsaniert
- Boden: Parkettboden, originaler Vollholzboden
- Heizungsart: Fernwärme
- Besonderheiten: restaurierte Originalelemente aus dem 17. Jahrhundert

HINWEIS: Die Einrichtung der Bilder wurde generiert, die Büroflächen sind ohne Einrichtung und Küche zu mieten!

Die Betriebskosten sind INKL. HEIZKOSTEN!

3BMM Kaution

Energieausweis wird nachgereicht!

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

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte an:

**Mag. Ulrike Brunner**

\*\*\*\*\*

**ULLI Immo**

**T: +43 676 4680409**

**E: office@ulli-immo.at**

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 wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap