

Attraktives Zinshausensemble mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Wolfsberg!



Außenansicht eines Wohnhauses

Objektnummer: 7939/2300162668

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Priel
Nutzfläche:	1.700,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 279,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,02
Kaufpreis:	4.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

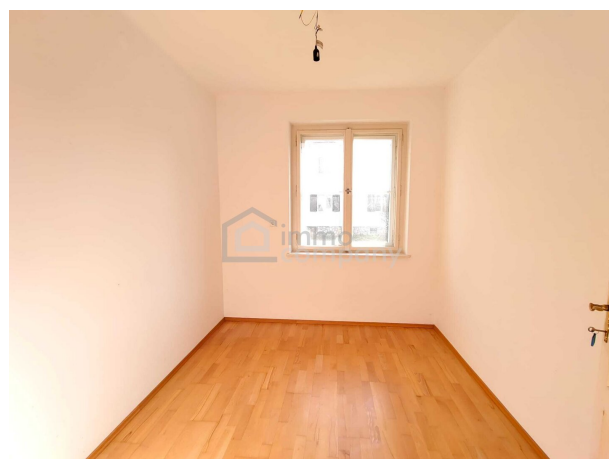


akad. IM Markus Kober-Klammler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410810

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









GUTSCHEIN

FÜR IHRE IMMOBILIENZIELE



Ob Sie eine Immobilie verkaufen, kaufen oder bewerten lassen möchten – ich stehe Ihnen mit Erfahrung, Engagement und persönlicher Beratung zur Seite.

Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!

Markus Kober
Immobilienberater

+43 664 84 10 810
+43 2633 42 306
markus.kober@immo-company.at
www.immo-company.at

DIESER GUTSCHEIN IST GÜLTIG FÜR:

Eine kostenlose und unverbindliche Immobilienbewertung Ihrer Immobilie.



WERT ERMITTELN
KOMPETENT. UNVERBINDLICH. KOSTENLOS.

VERKAUFEN • KAUFEN • BEWERTEN • VERTRAUEN



Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website

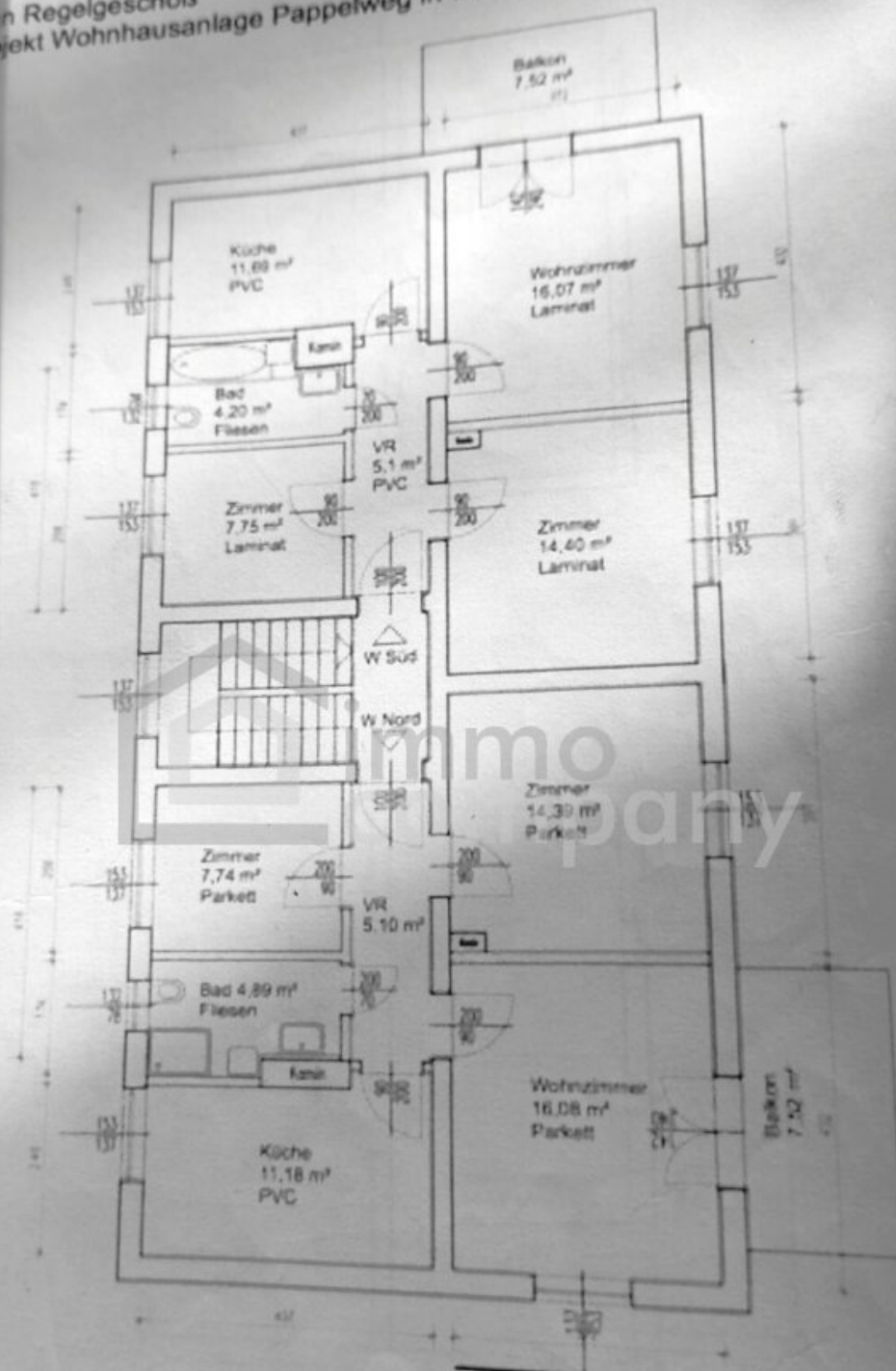





Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Grundriß Regelgeschoß:

Plan Regelgeschoß
Projekt Wohnhausanlage Pappelweg in 9400 Wolfsburg



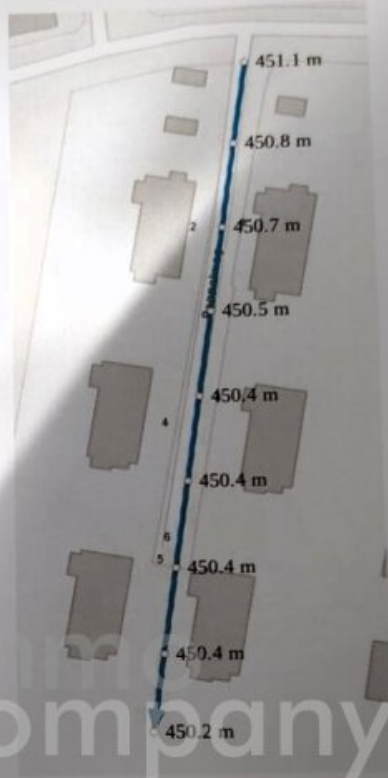
Exposé Pappelweg 1-6 in 9400 Wolfsburg

Geländehöhe



company			
Zoom auf	Routen...		
BMN M31, EPSG: 31258	564822,87	189570,51	
GK M31, EPSG: 31255	114822,87	189570,51	
WGS84, EPSG: 4326	E: 14,837742	N: 46,835453	
WGS84(GM)	E: 14°50,26'	N: 46°50,13'	
WGS84(GMS)	E: 14°50'15,9"	N: 46°50'07,6"	
WebMercator, EPSG: 3857	1651729,84	5915257,08	
Geländehöhe (ALS) müA	450,81		
Objekthöhe(ALS) m	-0,01		

Höhenprofil



VERMESSUNG



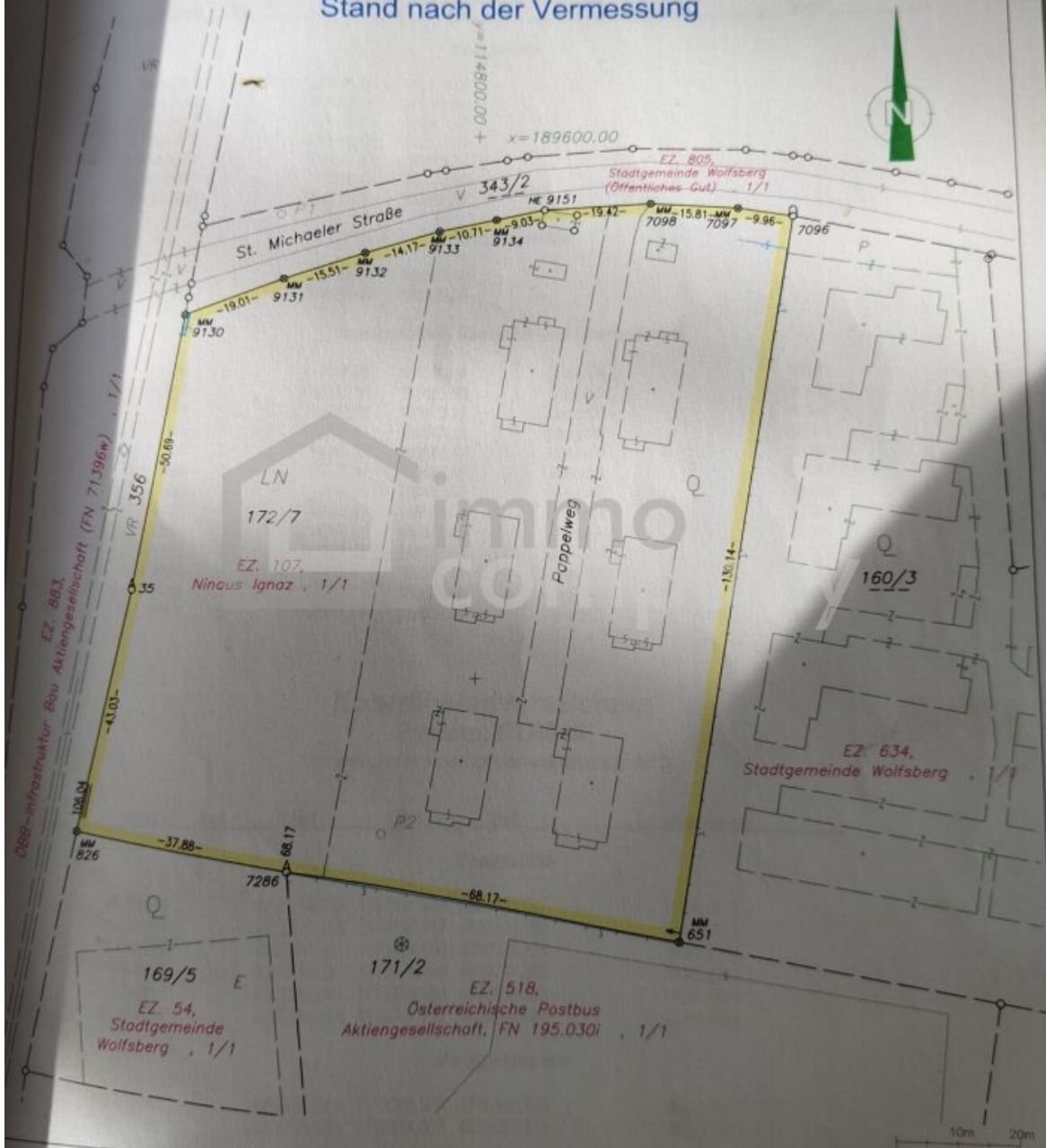
**BUCHLEITNER
& KIRCHNER**

9020 Klagenfurt
Koschatstraße 7
Tel.: 0463/55560
E-mail: office@vbk1.at
Filiale:
9111 Haimburg
St. Jakob 14
Tel.: 04232/27278
Fax: 04232/27278-44
E-mail: office@vbk1.at

LAND: KÄRNTEN
GERICHTSBEZIRK: WOLFSBERG
KATASTRALGEMEINDE: PRIEL
NUMMER DER KG: 77232
GZ: 473/17
DATUM: 11.07.2018

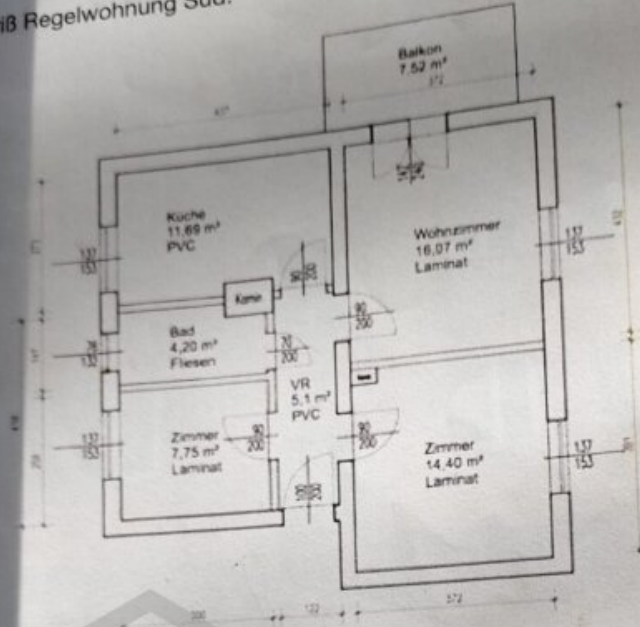
Massdarstellung 1:1000

Stand nach der Vermessung

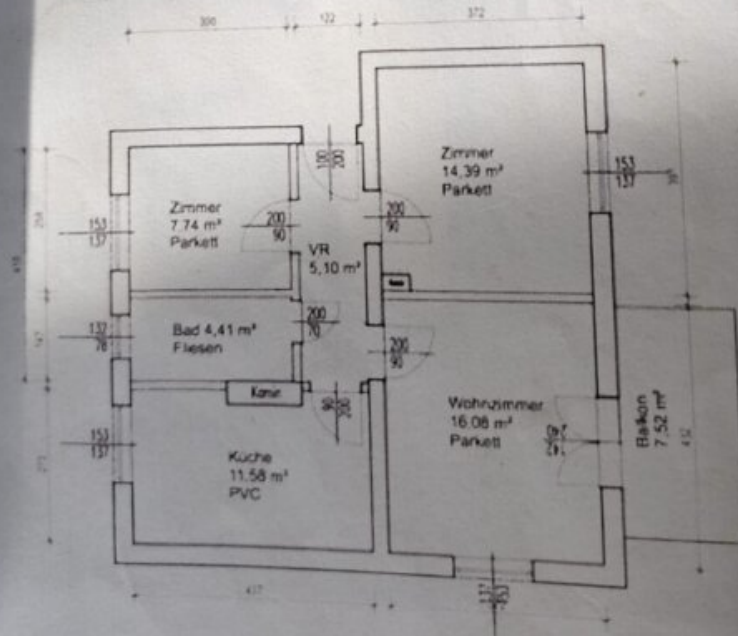


— Grenze der Grundstücke,	⊗	Grenzstein	NG	Nagel	i. V.	Indirekte Vermarkung
Abgr. der Benützungsarten	• MM	Metallmarke	ZE	Zaunecke	•	sonst. verm. Punkt
und sonstige Linien	• RM	Rohmarke	⊙	Pflock	PP	Polygonpunkt
übernommene Grenze	⊗ MK	Kunststoffmarke	HE	Hausecke	⊙	Trennstück
streitige Grenze	+	Zeichen, Kreuz	ME	Mauerecke		

Grundriß Regelwohnung Süd:



Grundriß Regelwohnung Nord:



Objektbeschreibung

Das Zinshausensemble befindet sich in zentraler Lage von Wolfsberg und überzeugt durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und ausgezeichneter Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in den umliegenden Skigebieten sowie an den Kärntner Seen sorgen für zusätzliche Attraktivität.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch die zukünftige Anbindung an die Koralmbahn, die ab Ende 2025 eine deutliche Aufwertung des Standortes und zusätzliche wirtschaftliche Impulse erwarten lässt.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von rund 12.450 m² ist vollständig als Bauland-Wohngebiet gewidmet und bietet ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Ein Teil der Liegenschaft ist bereits mit mehreren Bestandsgebäuden bebaut, die aktuell Wohnzwecken dienen.

Durch eine umfassende Sanierung und mögliche Erweiterung der bestehenden Gebäude können zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Darüber hinaus eröffnet die verbleibende Freifläche weiteres Potenzial für Neubauten, wodurch sich unterschiedliche Projektentwicklungsstrategien realisieren lassen.

Bestandsstruktur und Ausbaupotenzial

Die einzelnen Wohnhäuser umfassen jeweils 4 Wohneinheiten, wobei ein Teil der Einheiten bereits in einem bezugsfähigen Zustand ist. Die Dachgeschoßflächen bieten zusätzliches Ausbaupotenzial und können teilweise noch erweitert und zu weiterem Wohnraum entwickelt werden.

Objektdaten und Ausstattung

- Zinshäuser mit Entwicklungspotenzial
- Altbestand mit Sanierungsbedarf
- Grundstücksfläche ca. 12.450 m²
- Derzeitige Nutzfläche ca. 1.700 m²

Teilweise Holzböden

- Bestehende Einbauküchen
- Unterkellerung vorhanden
- Garagen und Stellplätze
- Abstellräume
- Balkone, Loggien und Gartenflächen

Energie und Heizung

- HWB 279 kWh/m²a
- fGEE 6,02

Unterschiedliche Heizsysteme vorhanden, darunter Elektro- und Gasheizung sowie Einzelöfen. Teilweise besteht die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses.

Highlights für Investoren

- Großzügiges Grundstück mit vielseitigem Entwicklungspotenzial
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Zusätzliche Wertsteigerung durch zukünftige Infrastrukturprojekte
- Flexible Umsetzungsmöglichkeiten von Sanierung bis Neubau

Kontakt

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und realisieren Sie ein zukunftsorientiertes Wohnprojekt in einer aufstrebenden Region.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap