

## **Anlageobjekt mit großem Potenzial in Viktring: Mietzinshaus mit vier Wohneinheiten**



Titelbild

**Objektnummer: 3754\_772**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bogenweg
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring
Baujahr:	ca. 1968
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	350,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	440,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	2
Keller:	60,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	775.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944  
H +43 664 266 32 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Verf



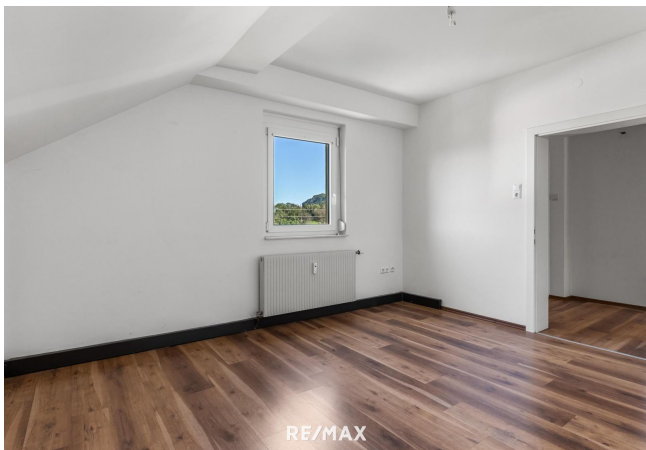








RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









## Objektbeschreibung

### **Anlageobjekt mit großem Potenzial in Viktring: Mietzinshaus mit vier Wohneinheiten**

Investieren Sie in eine Immobilie mit tollem Potenzial in einer ruhigen Wohngegend in Viktring. Dieses gepflegte, großzügige Haus wurde ca. im Jahr 1968 errichtet und zeichnet sich durch seine solide Ziegelmassivbauweise aus. Mit insgesamt vier Wohneinheiten eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten. Das Objekt stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar, da die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage stetig wächst. Die Vermietung der einzelnen Einheiten bietet eine gute Rendite und die Möglichkeit zur Wertsteigerung durch zukünftige Renovierungen oder Modernisierungen. **Pro Jahr können ca. € 32.000 Mieteinnahmen erzielt werden.** Derzeit sind die Wohnungen nicht vermietet, das heißt das Haus wird lasten- und bestandsfrei übergeben. Die Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf: **Erdgeschoss (ca. 140 m<sup>2</sup>):** Gartenwohnung 1 (ca. 70 m<sup>2</sup>) mit ca. 270 m<sup>2</sup> Garten: • 2 Zimmer • 1 Wohnküche • 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne • 1 Terrasse Gartenwohnung 2 (ca. 70 m<sup>2</sup>) mit ca. 150 m<sup>2</sup> Garten: • 2 Zimmer • 1 Wohnküche • 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne **1. Obergeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>):** • 2 Zimmer • 1 Küche • 1 Badezimmer mit Dusche • 1 Garderobe • 1 Terrasse **2. Obergeschoss (ca. 115 m<sup>2</sup>):** • 3 Zimmer • 1 Badezimmer • 1 Abstellraum Das Haus ist teilunterkellert mit ca. 60 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen drei Garagenplätze sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus liegt im Stadtteil Viktring, einer beliebten Wohngegend, die durch eine hervorragende Infrastruktur besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsverbindungen sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Sporteinrichtungen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objektes und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Klasse D

Heizwär

mebeda

rf:

Klasse E  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: