

## **Top-Anlegerobjekte: Zwei Wohn-/Geschäftshäuser mit Potenzial in Klagenfurt Stadt**



Titelbild

**Objektnummer: 3754\_800**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	St. Veiter Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Baujahr:	ca. 2005
Wohnfläche:	519,55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	708,15 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	2
Provisionsangabe:	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner

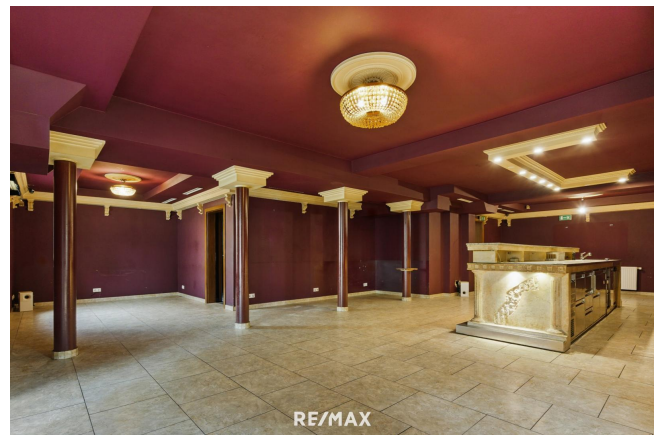


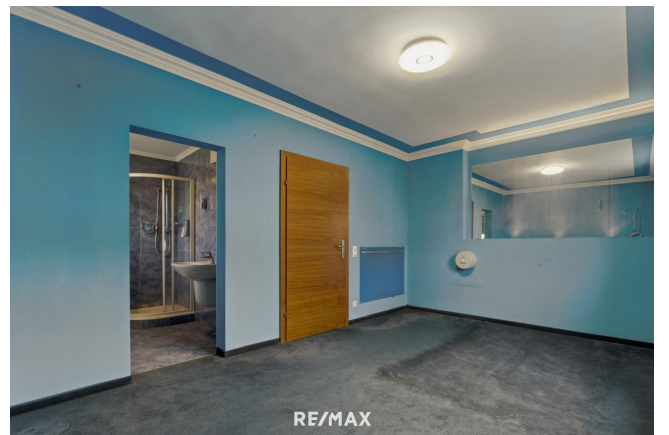
### Peter Dohr

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 Verfügung.

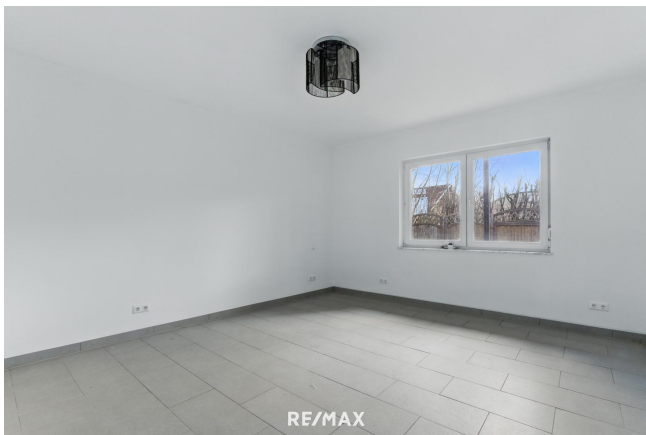




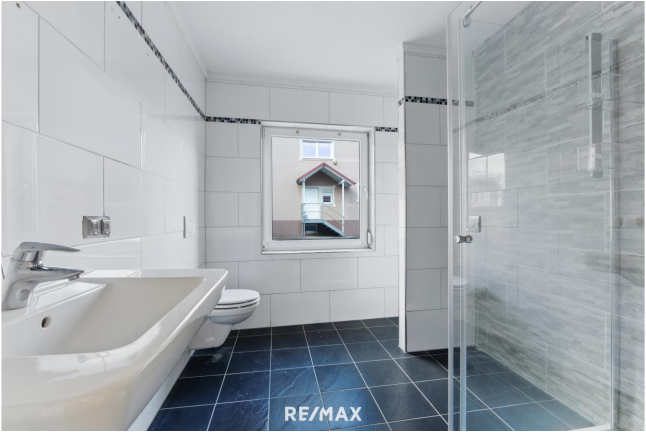












## Objektbeschreibung

### **Top-Anlegerobjekte: Zwei Wohn-/Geschäftshäuser mit Potenzial in Klagenfurt Stadt**

Angeboten werden zwei attraktive Wohn-/Geschäftshäuser, die ca. 2005 saniert wurden. Sie befinden sich in Klagenfurt und bieten eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 708 m<sup>2</sup> und einer soliden Struktur sind diese Objekte ideal für Investoren, die auf der Suche nach renditestarken Immobilien sind. Es besteht die Möglichkeit, aus den Objekten Mietzinshäuser zu gestalten. Das erste Wohn-/Geschäftshaus (Gebäude 1) verfügt über drei Etagen und könnte mit bis zu acht kleinen Wohneinheiten ausgestattet werden. Jede mögliche Wohneinheit verfügt über ein Badezimmer mit Dusche oder Badewanne. Das Objekt eignet sich daher beispielsweise als Gewerbeobjekt, Studentenwohnheim, Gästehaus oder für Kurzzeitwohnungen, da es durch die zentrale Lage überzeugt. Im Eingangsbereich befindet sich ein Foyer, welches als Empfangsraum oder Aufenthaltsraum genutzt werden kann. Das zweite Wohn-/Geschäftshaus (Gebäude 2) verfügt über zwei Etagen mit zwei Wohneinheiten und eine Garage. Weitere Parkmöglichkeiten für beide Gebäude gibt es im Innenhof. Die beiden Wohn-/Geschäftshäuser sind zurzeit leerstehend sowie lasten- und bestandsfrei. **Flächen und Raumaufteilungen:** Gebäude 1: • Erdgeschoss – ca. 128,57 m<sup>2</sup> (Foyer) • Obergeschoss – ca. 116,92 m<sup>2</sup> (Möglichkeit für bis zu vier Kleinwohnungen) • Dachgeschoss – ca. 109,28 m<sup>2</sup> (Möglichkeit für bis zu vier Kleinwohnungen) • Keller – ca. 116,12 m<sup>2</sup> Gebäude 2: • Erdgeschoss – ca. 58,96 m<sup>2</sup> (4-Zimmer-Wohnung) • Obergeschoss – ca. 105,82 m<sup>2</sup> (2,5-Zimmer-Wohnung) • Garage/Technik – ca. 72,48 m<sup>2</sup> • Terrasse – ca. 47,23 m<sup>2</sup> **Lage:** Die Objekte befinden sich in innerstädtischer Lage – in der St. Veiter Straße – mit bester Infrastruktur für die künftigen Mieter. Das Zentrum und auch die nächste Autobahnauffahrt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe ist sehr gut. Diese Immobilien können Ihnen eine gute Rendite sichern und sich hervorragend als Anlegermodell eignen. Melden Sie sich gerne jederzeit bei uns für einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Objekte. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Den Bebauungsplan und weitere Fotos übermitteln wir gerne auf Anfrage. Für weitere Informationen 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 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Klasse G

Heizwär

mebeda

rf:  
Klasse E  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: