

## Zwei attraktive Büros in bester Lage von St. Veit an der Glan – Eine erstklassige Investitionschance



Eingang

**Objektnummer: 3789\_395**

**Eine Immobilie von RE/MAX Complete**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9300 St. Veit an der Glan
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

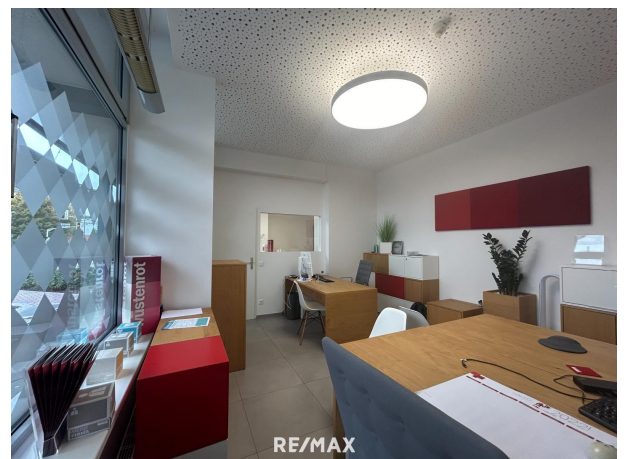
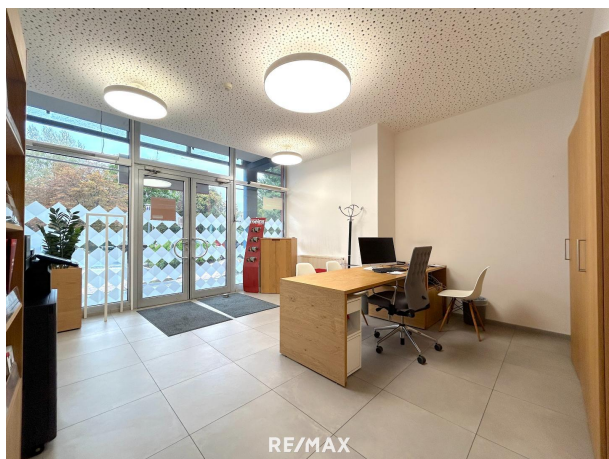
3.00 %

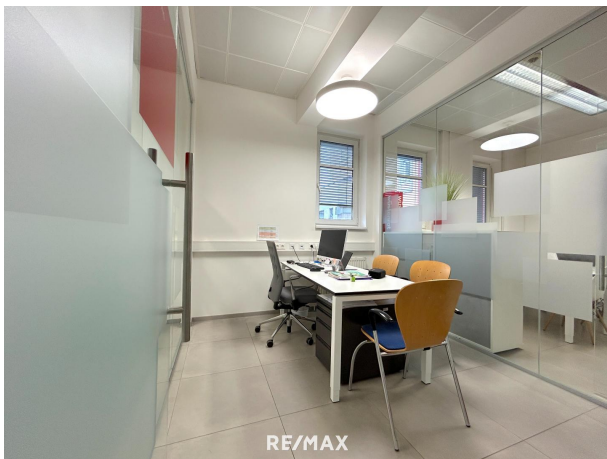
## Ihr Ansprechpartner

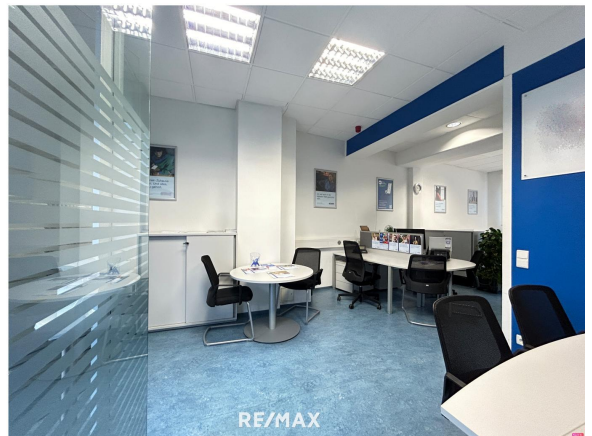


### Cristina Popescu

RE/MAX Complete  
Landesstrasse 1  
9311 Überfeld









## Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:** Zum Verkauf stehen zwei erstklassig vermietete Büroeinheiten in der begehrten Bahnhofstraße von St. Veit an der Glan. Diese Immobilien bieten eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine sichere und gleichzeitig lukrative Investition suchen. Beide Einheiten sind langfristig vermietet und garantieren eine attraktive jährliche Rendite von 5,26%. Profitieren Sie von einer sofortigen Rendite und etablierten Mietern. **1. Top 1: Büro Wüstenrot Fläche:** ca. 94,33 m<sup>2</sup> **Autoabstellplatz (AP):** ca. 12,54 m<sup>2</sup> - zzgl. €5.000,- **Tiefgaragenplatz (TG):** ca. 13,45 m<sup>2</sup> - zzgl. €15.000,- **Mieter:** Wüstenrot Versicherung **2. Top 4: Büro Donau Versicherung Fläche:** ca. 63 m<sup>2</sup> **Mieter:** Donau Versicherung *Eine Übersicht der Betriebskosten erhalten Sie auf Anfrage per E-Mail!* **Ihre Vorteile im Überblick:** **Top-Investment:** Beide Objekte erzielen eine jährliche Rendite von 5,26%, was sie zu einer attraktiven Kapitalanlage macht. **Langfristige Mietverträge:** Mit namhaften Mietern sind regelmäßige Mieteinnahmen gesichert. **Sanierungen:** Das Dach wurde erst vor zwei Jahren umfassend erneuert. **Flexibilität:** Sie haben die Option, beide Einheiten zusammen oder auch separat zu erwerben – ganz nach Ihren individuellen Investitionszielen. **Sonderfinanzierung:** Ein bestehendes Darlehen i.H.v. €30.000 kann auf Wunsch vom Verkäufer getilgt werden. **Lage:** Die Bahnhofstraße in St. Veit an der Glan gehört zu den attraktivsten Geschäftsadressen der Stadt. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung, der Nähe zu zahlreichen Dienstleistungsbetrieben und einer hohen Passantenfrequenz ist dies ein attraktiver Standort für Mieter und Investoren gleichermaßen. **Entfernungen** ca. 200 m bis zum Hauptplatz St. Veit an der Glan ca. 500 m bis zum Hauptbahnhof St. Veit an der Glan ca. 3 km bis zur Auffahrt S37 ca. 18 km bis nach Klagenfurt ca. 81 km bis zur Italienschen Grenze ca. 286 km bis nach Wien Mit diesen zwei erstklassig vermieteten Büroeinheiten investieren Sie in eine wertstabile Immobilie mit sofortigem Ertragspotential. Profitieren Sie von der idealen Kombination aus Top-Lage, solventen Mietern und einer soliden Rendite – eine Investition, die Ihnen langfristige Sicherheit und attraktives Wachstum verspricht. 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. Energieausweis liegt vor. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

en  
gemäß  
gesetzl  
lichem  
Erford  
ernis:  
H6  
ei5  
z .

w4  
ä k  
r

KC  
la  
s  
s  
e  
H  
ei  
z  
w  
ä  
r

F1  
a.  
kt1  
o6  
r  
G  
e  
s  
a

KC  
la  
s  
s  
e  
F  
a  
kt  
o



r  
G  
e  
s  
a