

# | STILVOLLER ALTBAU | BEWILLIGTER DG MIT AUSBAUPLANUNG

DECUS  
IMMOBILIEN



Hausansicht

**Objektnummer: 1144645**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	2.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Katharina Hammerl

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 688 33 43

H +43 660 688 33 43

F +43 1 35 600 10

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

DECUS  
IMMOBILIEN

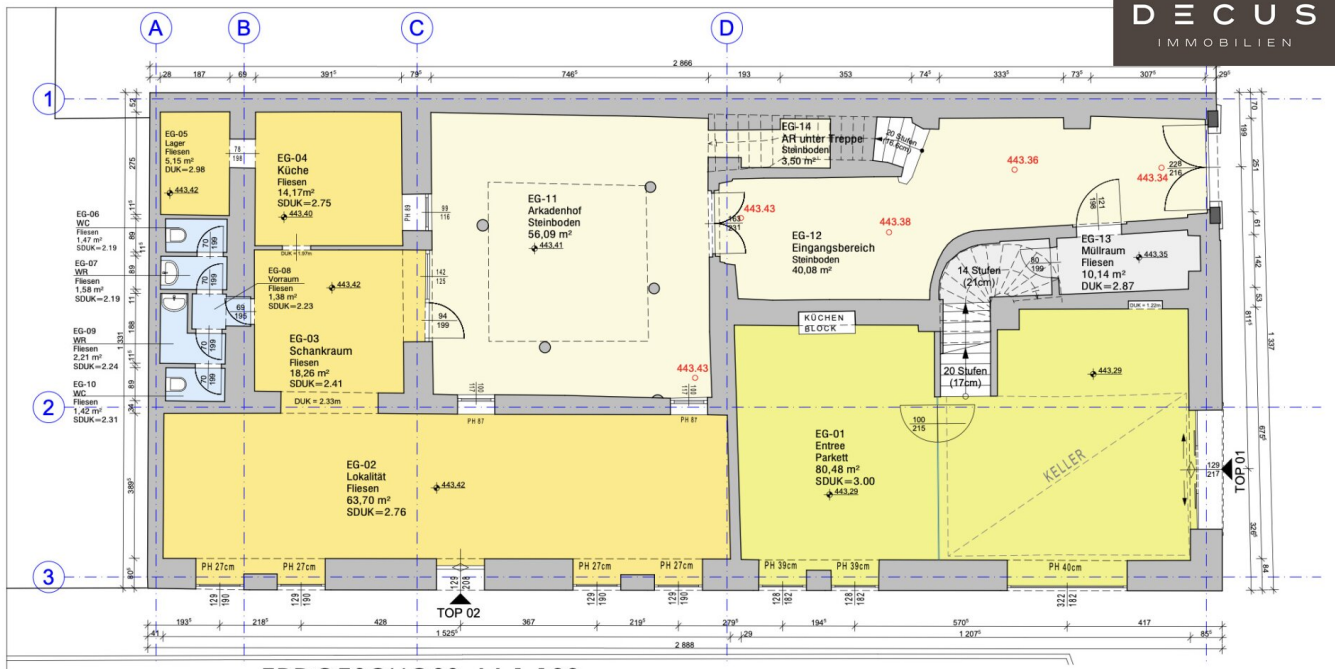


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

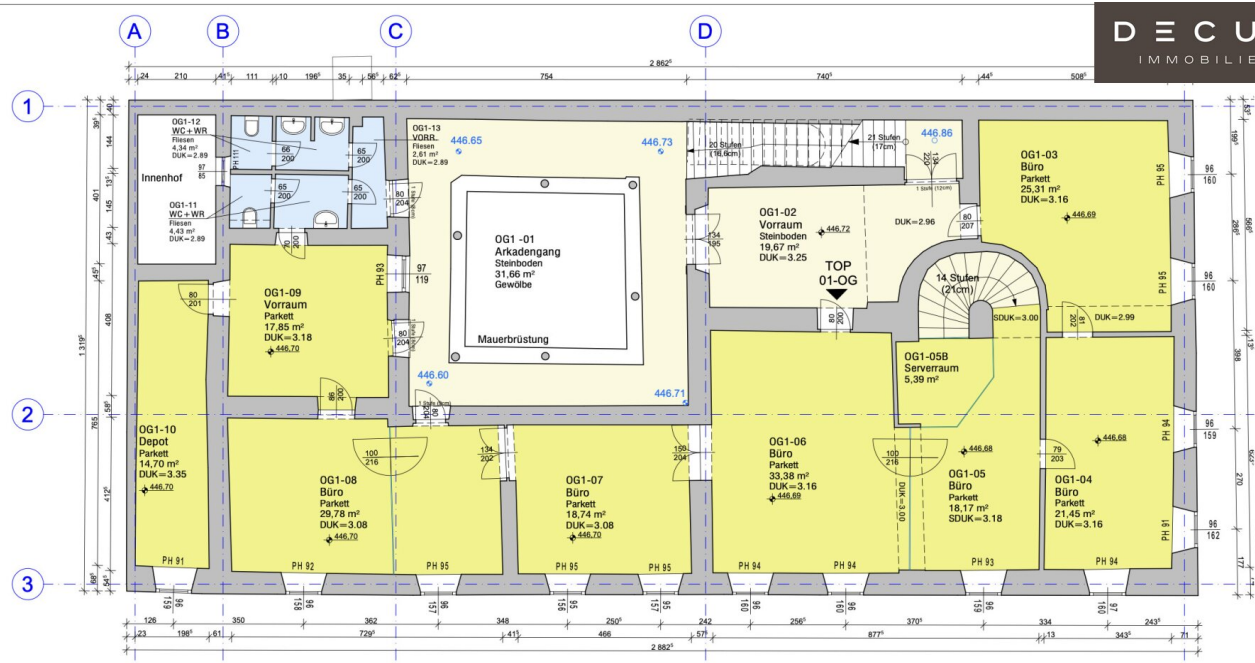




ERDGESCHOSS M 1:100

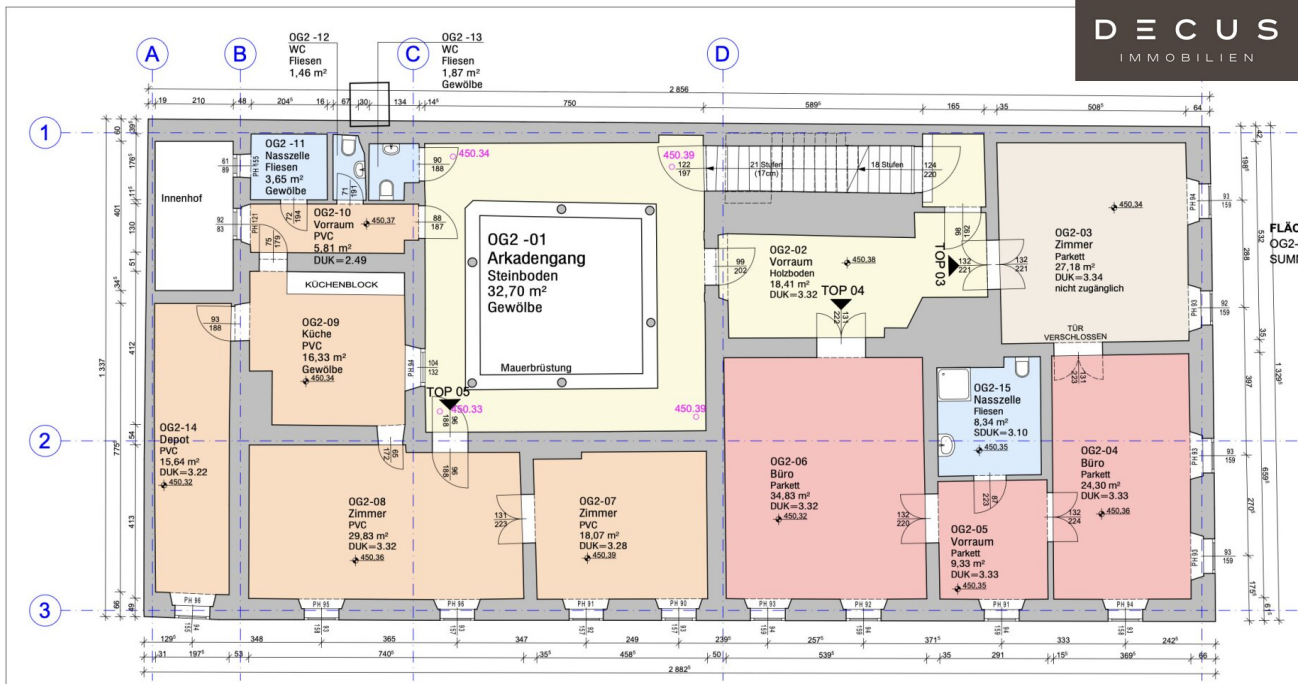
FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 01 EG  
EG-01 Entree 80,48 m<sup>2</sup>

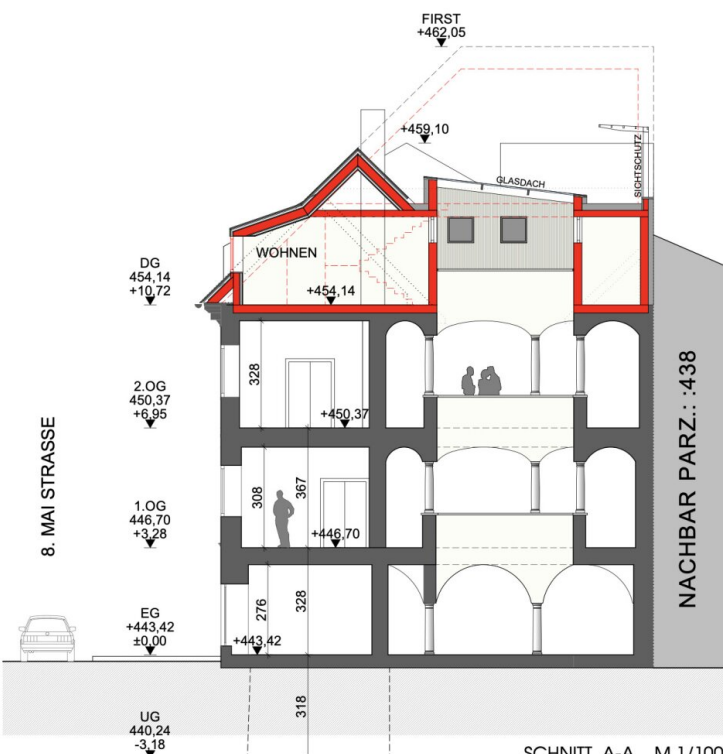
FLÄCHENAU  
NEBENRAUM



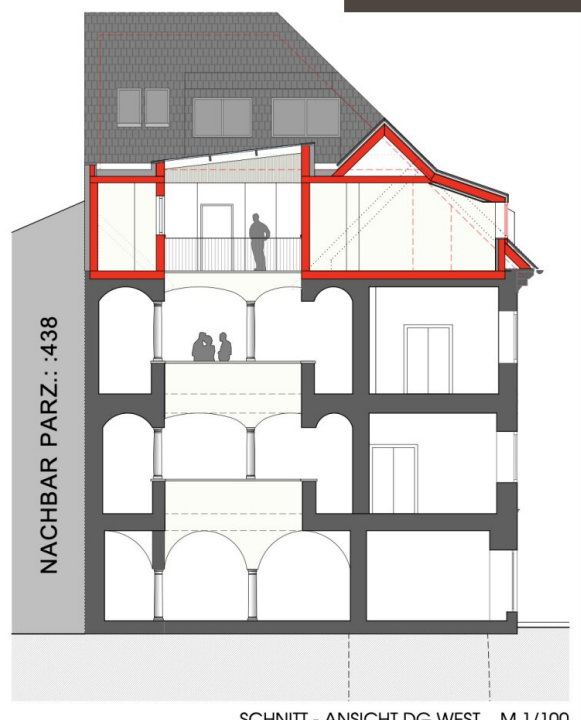
1. OBERGESCHOSS M 1:100

FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP01-1.OG      FLÄCHENAUFSTELLUNG 1.OG



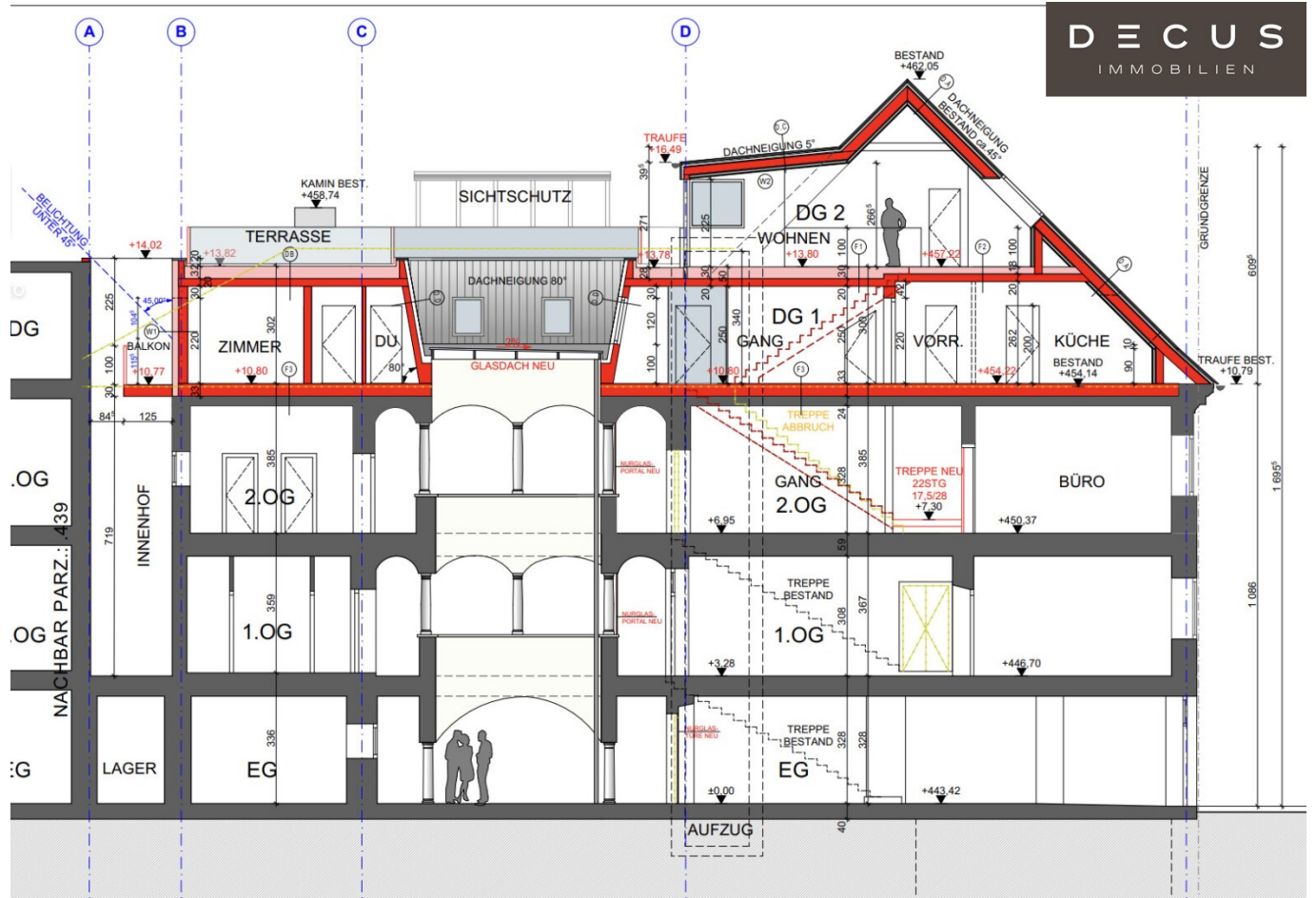


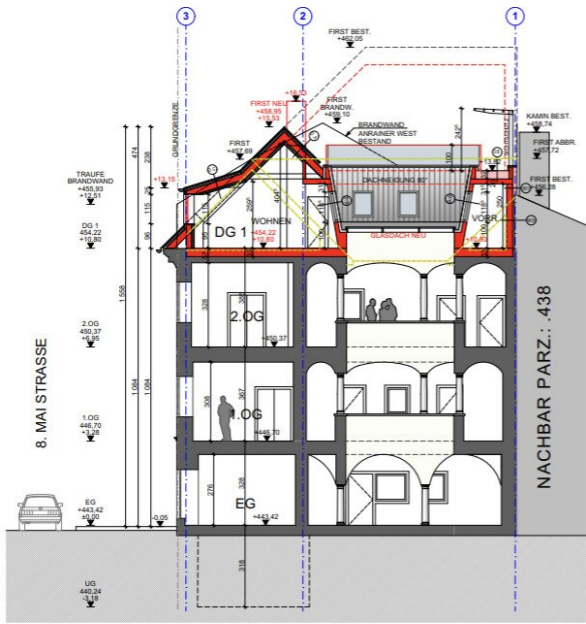
SCHNITT A-A M 1/100



SCHNITT - ANSICHT DG WEST M 1/100

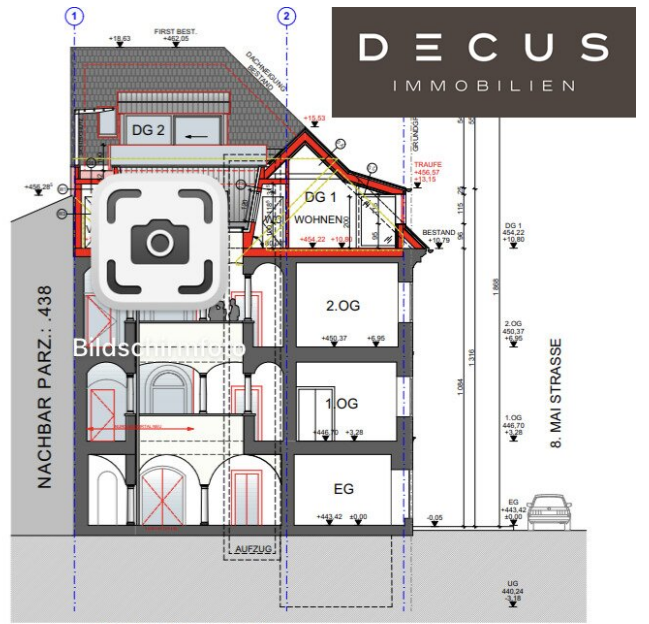






SCHNITT A-A M 1:100

A B C D



SCHNITT B-B M 1:100

E 3

**DECUS**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zur Verkauf gelangt ein stilvoller Altbau in der Innenstadt von Klagenfurt!

Das Gebäude verfügt über insgesamt 6 Bestandseinheiten, 4 davon sind befristet vermietet. Einreichplanung für den Dachgeschoßausbau und den Einbau eines Aufzuges liegt vor. Eine Baugenehmigung ist vorhanden.

**Grundfläche:** 380 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** aktuell ca. 600 m<sup>2</sup> mit der Möglichkeit für einen Dachgeschossausbau und damit Erweiterung der Flächen um rund 300 m<sup>2</sup>.

Diese Immobilie mit den schönen Arkadengängen befindet sich in zentraler und gut frequentierter Lage bei der Karfreitstraße in Klagenfurt am Wörthersee. Die Gegend ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie öffentlichen Einrichtungen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap