

**Mehrfamilienhaus mit großer Lager-, Produktions-,  
Gewerbehalle mit zusätzlichen Büroflächen in guter Lage  
von Klagenfurt**



**FROHE**  
*Weihnachten*  
**UND EIN SCHÖNES**  **NEUES JAHR 2025**  
**WÜNSCHT IHNEN DAS GESAMTE IMMOTRUST TEAM**

**Objektnummer: 395**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	357,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.442,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	16
<b>Bäder:</b>	7
<b>Keller:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

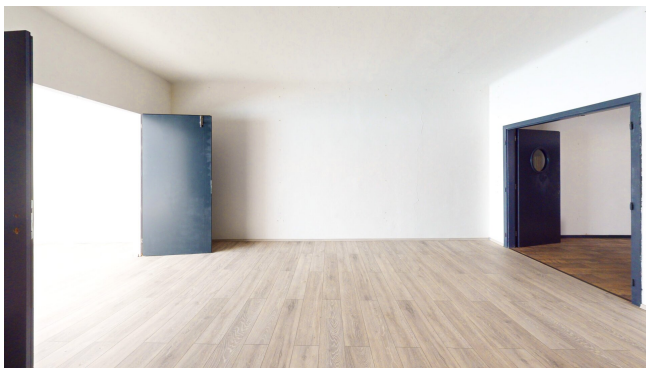


### **Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

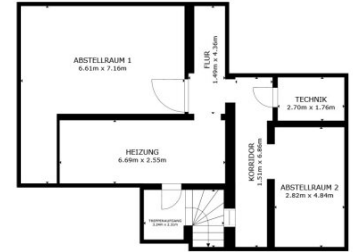
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







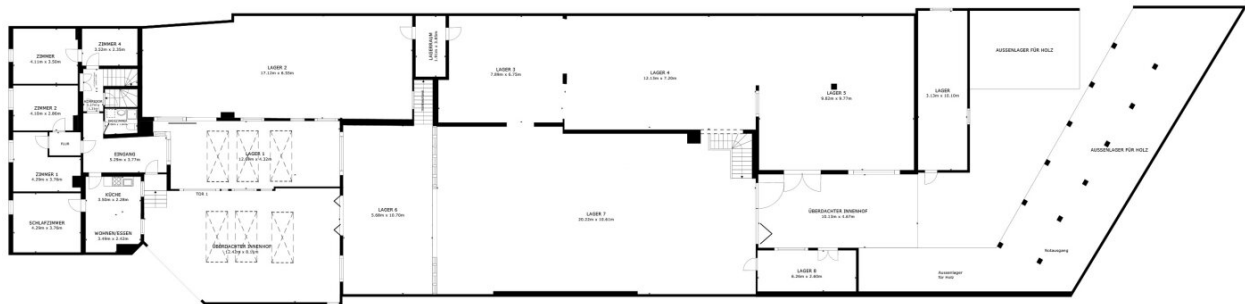




## KELLERGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM  
 KELLERGESCHOSS 170.0 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSS 896.6 m<sup>2</sup> 1. OBERGESCHOSS 256.4 m<sup>2</sup>  
 2. OBERGESCHOSS 119.1 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : ÜBERDACHTER INNENHOF 82.3 m<sup>2</sup> ÜBERDACHTER INNENHOF 47.3  
 m<sup>2</sup> AUSSENLAGER FÜR HOLZ 141.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,442.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



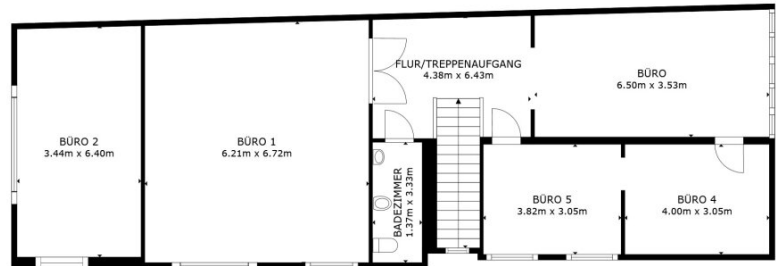
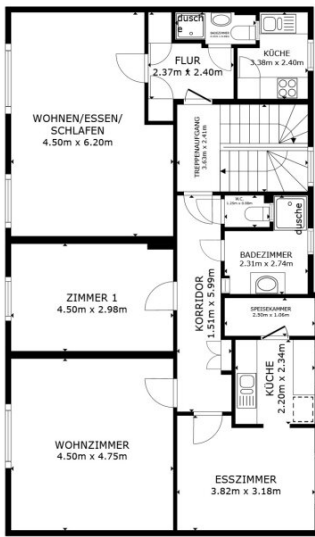


ERDGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM  
 KELLERGESCHOSS 170.0 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSS 896.6 m<sup>2</sup> 1. OBERGESCHOSS 256.4 m<sup>2</sup>  
 2. OBERGESCHOSS 119.1 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : ÜBERDACHTER INNENHOF 82.3 m<sup>2</sup> ÜBERDACHTER INNENHOF 47.3  
 m<sup>2</sup> AUSSENLAGER FÜR HOLZ 141.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,442.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



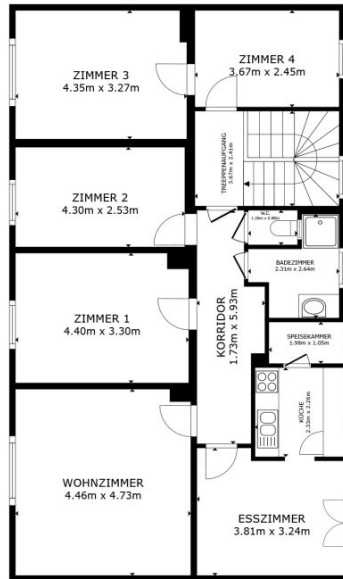




## 1. OBERGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM  
 KELLERGESCHOSS 170.0 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSS 896.6 m<sup>2</sup> 1. OBERGESCHOSS 256.4 m<sup>2</sup>  
 2. OBERGESCHOSS 119.1 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : ÜBERDACHTER INNENHOF 82.3 m<sup>2</sup> ÜBERDACHTER INNENHOF 47.3  
 m<sup>2</sup> AUSSENLAGER FÜR HOLZ 141.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,442.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





## 2.OBERGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM  
 KELLERGESCHOSS 170.0 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSS 896.6 m<sup>2</sup> 1.OBERGESCHOSS 256.4 m<sup>2</sup>  
 2.OBERGESCHOSS 119.1 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENEN FLÄCHE : ÜBERDACHTER INNENHOF 82.3 m<sup>2</sup> ÜBERDACHTER INNENHOF 47.3  
 m<sup>2</sup> AUSSENLAGER FÜR HOLZ 141.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,442.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Investmentangebot, das sowohl ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus als auch eine großflächige Gewerbehalle mit Büro umfasst. Diese Immobilie, geprägt von ihrer eindrucksvollen Geschichte und den zahlreichen Entwicklungsschritten im Laufe der Jahrzehnte, bietet nicht nur eine attraktive Rendite, sondern auch ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten für den zukünftigen Eigentümer.

**Mehrfamilienhaus:** Das Mehrfamilienhaus, dessen Wurzeln bis ins Jahr 1932 zurückreichen, präsentiert sich als solides Investment mit vier vermieteten Wohnungen, die eine konstante Einnahmequelle gewährleisten. Die Wohnungen sind begehrt, was sowohl auf ihre erstklassige Lage als auch auf die hochwertige Ausstattung zurückzuführen ist. Jede Wohneinheit besticht durch ihre individuelle Gestaltung und bietet den Mietern ein komfortables Zuhause.

- Wohnung 1: Diese großzügige Erdgeschosswohnung beeindruckt mit Vollholztüren, einer hochwertigen Einbauküche und einem Parkettboden. Ein Duschbad sowie 6 Zimmer und eine Tischlerküche vervollständigen das Angebot.
- Wohnung 2: Im ersten Obergeschoss befindet sich eine gemütliche Einzimmerwohnung mit modernem Duschbad, Einbauschränken und einer kleinen, aber funktionalen Küche.
- Wohnung 3: Diese teilweise sanierte Wohnung im ersten Obergeschoss bietet drei Zimmer, ein Duschbad und eine Tischlerküche. Der Boden ist mit Laminat und Fliesen ausgelegt und verspricht einen zeitgemäßen Wohnkomfort.
- Wohnung 4: Die großzügige Wohnung im zweiten Obergeschoss erstreckt sich über die gesamte Etage und verfügt über fünf Zimmer, ein saniertes Duschbad und eine moderne Tischlerküche.

**Gewerbehalle:** Das Betriebsgebäude, einst das Herzstück einer erfolgreichen Tischlerei, bietet heute eine beeindruckende Fläche von ca. 700m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie 300m<sup>2</sup> Außenfläche. Diese Räumlichkeiten können für vielfältige gewerbliche Zwecke genutzt werden, sei es Produktion, Lagerung oder Ausstellung. Die vorhandene Ausstattung, darunter eine Holz Trocknungsanlage, ein großes Silo und eine moderne Zentralheizung mit Hackschnitzelbetrieb, bietet beste Voraussetzungen für ein breites Spektrum an Geschäftstätigkeiten.

- **Maschinen und Ausstattung:** Die Halle ist mit einer Vielzahl von Maschinen ausgestattet, die für unterschiedlichste Gewerbebezüge geeignet sind. Dazu gehören unter anderem eine Holz Trocknungsanlage, ein großes Silo und eine Zentralheizung mit Hackschnitzelbetrieb.
- **Büro und Lager:** Im Obergeschoss befindet sich ein großes Büro mit WC, Waschraum und Büroräumlichkeiten. Ein überdachtes Holzlager sowie eine Holz Trocknungskammer bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und vervollständigen das Angebot.

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten und befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem Zustand üblicher guter Unterhaltung. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um in ein Stück Geschichte mit großem Potenzial zu investieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem beeindruckenden Angebot überzeugen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
 Apotheke <500m  
 Krankenhaus <1.500m  
 Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <1.500m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap