

# WOHN- & GESCHÄFTSINVESTMENT IN BESTLAGE VON VILLACH – LANDSKRON!



**Objektnummer: 362833350**

**Eine Immobilie von K & P IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9523 Landskron
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.425,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	433,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	444,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	2.000.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.403,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Michaela Kaltenbacher**

K & P IMMOBILIEN Michaela Kaltenbacher MSc  
Bruno-Kreisky-Straße 33  
9500 Villach

T +43 699 11 10 38 36





















## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage direkt in Landskron befindet sich dieses gepflegte Immobilieninvestment.

Die Liegenschaft umfasst 5 Mietwohnungen mit Balkon, davon befinden sich die Wohnungen im Obergeschoss und verfügen über einen Autoabstellplatz (Parkmöglichkeit Hintereinander gegeben somit Parkplätze für zwei Autos pro Wohnung möglich). Jede Wohnung ist mit einer Küche ausgestattet und hat im Dachgeschoss einen Abstellraum. Die Mietverträge sind Indexiert und befristet.

Im Erdgeschoss befinden sich die 2 Geschäftsflächen und 1 Büro mit ausreichend Parkplätze. Im Untergeschoss befindet sich ein Büro mit Lager sowie noch ein Lager. Die Mietverträge sind Indexiert und unbefristet. Moderne Flächen mit ca. 1.300m<sup>2</sup>, Grundgröße über 2.000m<sup>2</sup>. **Die Immobilie ist voll vermietet.** Die vielversprechende Lage sowie die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie (Wohnungen, Büro, Verkaufsflächen und Lager), eignen sich hervorragend für Anleger als auch für Eigennutzer.

Die Liegenschaft hat eine Gesamtfläche mit Balkone von ca. 1.425,75 m<sup>2</sup>, ohne Balkone ca. 1.356,55m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft liegt in exponierter Lage mit internationaler und regionaler Verkehrsanbindung in der Nähe! Top Infrastruktur!

LANDSKRON - Villachs größter Stadtteil ist dank guter Infrastruktur und Nähe zur Natur ein Ort zum Wohlfühlen und Genießen!

Sämtliche Infrastruktur ist in der Nähe: Schulen, Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Post, Beautysalons und vieles mehr. Auch neue moderne Wohneinheiten sind in den letzten Jahren entstanden.

Der Kaufpreis ist NETTO!

EIN INVESTMENT FÜR IHRE ZUKUNFT !!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap