

# Einzelhandel, Büro od. Praxis - TOP 2 - CITY LAGE - Feldkirchen in der WÖRTHERSEE REGION



Ansicht vom hinteren Geschäftsbereich Richtung Eingang

**Objektnummer: 7530/5081**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9560 Feldkirchen in Kärnten
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	159,89 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	18,13 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	126,96 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	6,11 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.063,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,54 €
<b>USt.:</b>	14,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39











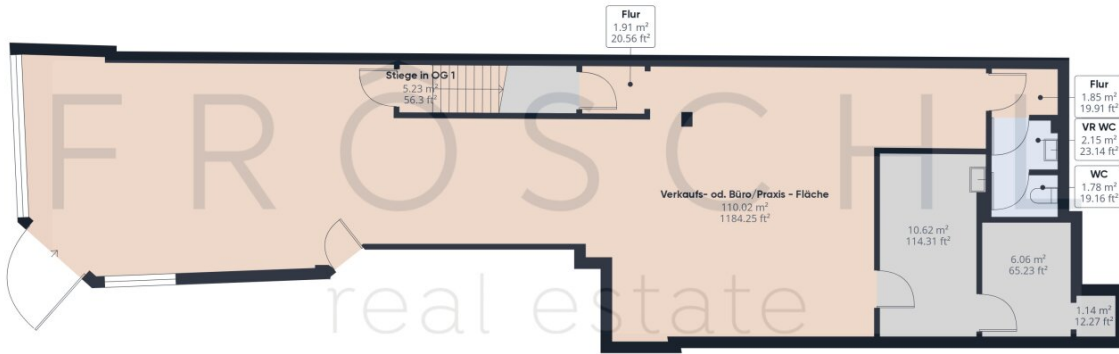












Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
140,76 m<sup>2</sup>  
1515,13 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Stock 0



Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
17.89 m<sup>2</sup>  
192.57 ft<sup>2</sup>

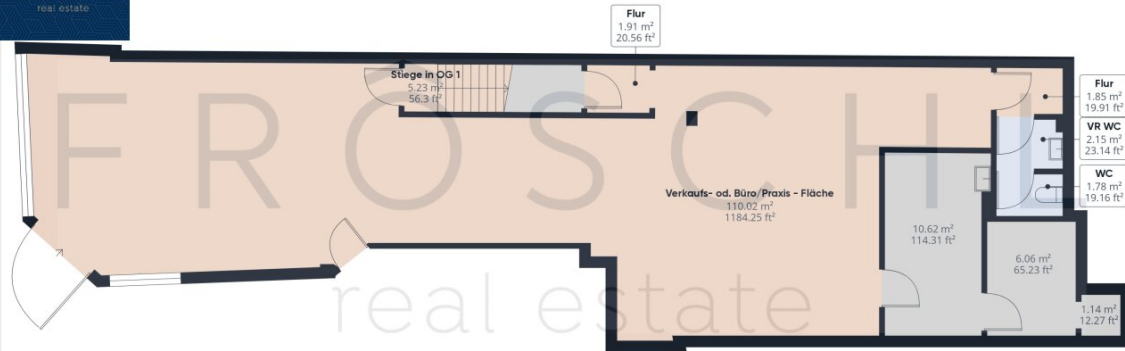
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Stock 1





Stock 0

Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
158.65 m<sup>2</sup>  
1707.69 ft<sup>2</sup>

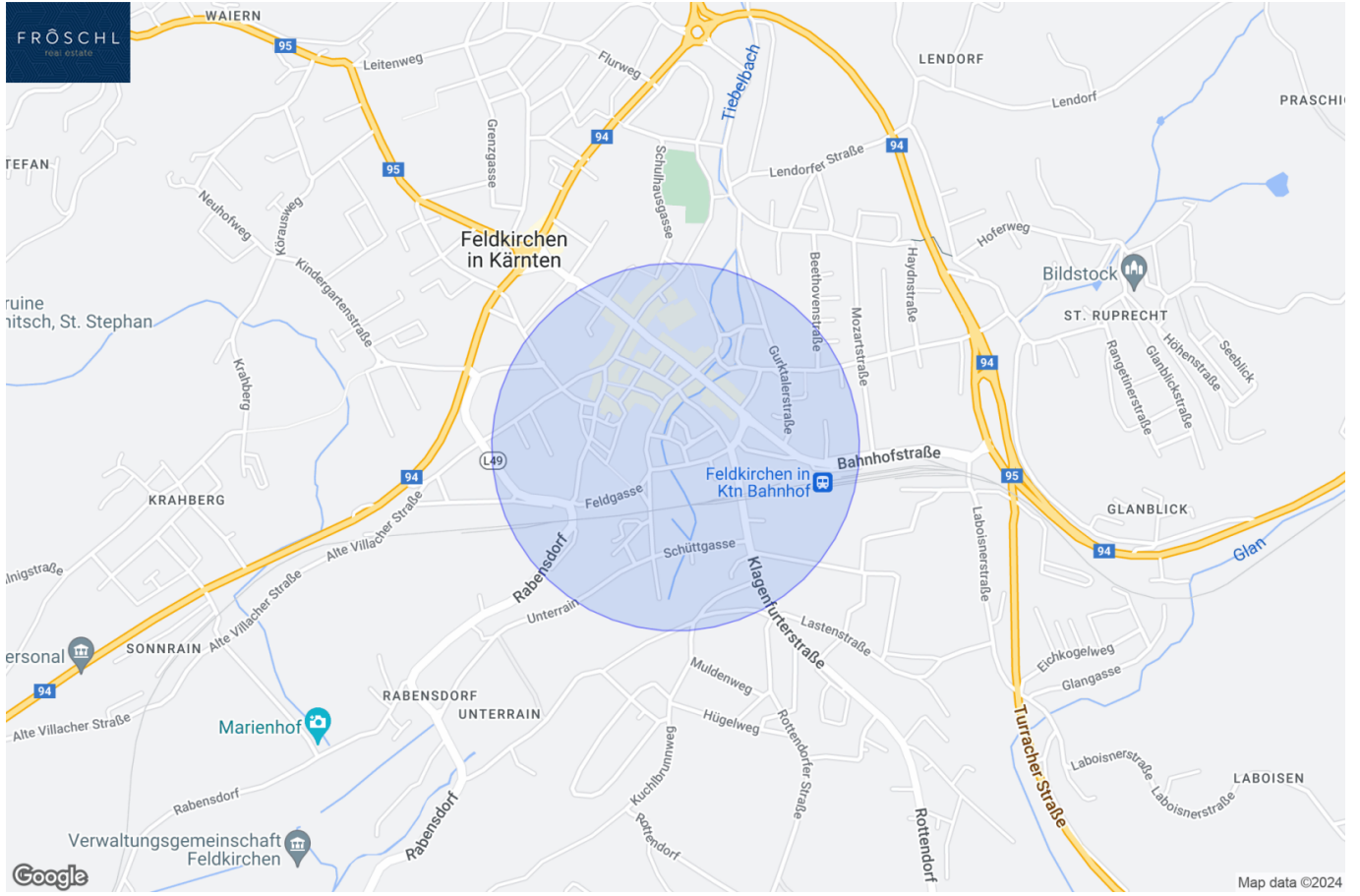


Stock 1

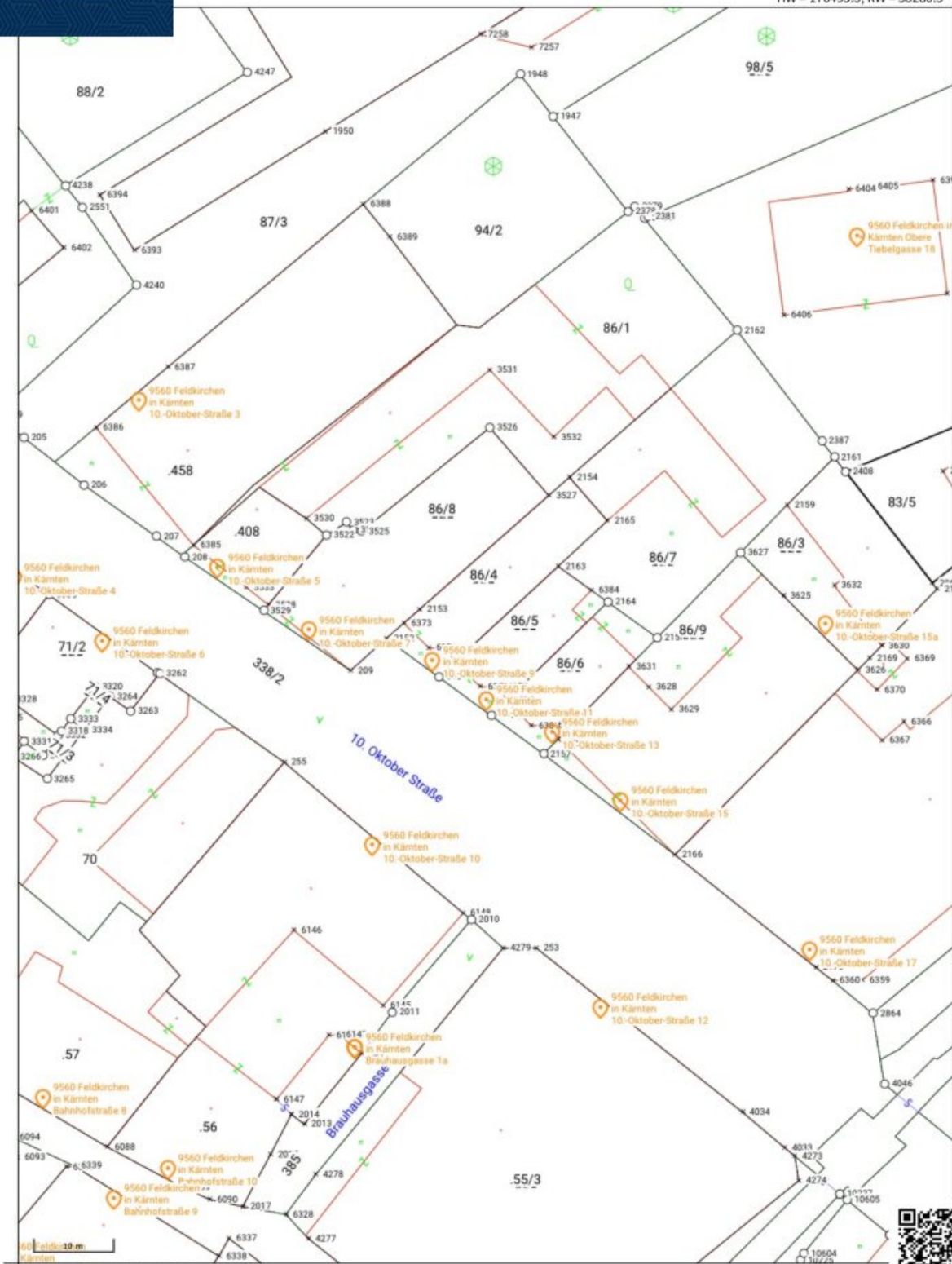
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360







HW = 176340.3, RW = 58166.9

Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:1000





Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:2000



## Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Gewerbe und als Anlageobjekt. Mit einer Gesamtnutzfläche von 159,25 m<sup>2</sup> verfügt das Objekt über eine optimale Flächenaufteilung.

Raumaufteilung und Ausstattung - Die Immobilie gliedert sich in:

- Großzügige Verkaufsfläche: 126,96 m<sup>2</sup>
- Lagerfläche: 18,13 m<sup>2</sup>
- Bürofläche: 6,11 m<sup>2</sup>

Das Objekt ist teilmöbliert und verfügt über eine Einbauküche sowie ein Gäste-WC. Die moderne Ausstattung umfasst:

- Klima- und Heizungsanlage
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- Deckenleuchten
- Kabel-/Satelliten-TV

Der Bodenbelag besteht aus hochwertigen Fliesen.

Lage und Zustand: Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage mit vollständiger Erschließung. Das 1980 erbaute Objekt wurde modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Es liegt im Erdgeschoss und ist nach Nordosten ausgerichtet.

Energieeffizienz: Der Energieausweis ist gültig bis zum 04.07.2032 und weist folgende Werte auf:

- Heizwärmebedarf (HWB): C (70 kWh/m<sup>2</sup>a)
- Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): D (1,89)

Diese schlüsselfertige Gewerbeimmobilie ist nach Vereinbarung beziehbar und bietet dank ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und zentralen Lage eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren und Gewerbetreibende.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schön gewerblichen Verkaufs- oder Büro/Praxisflächen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier bietet sich eine moderne Investition in einer attraktiven Lage mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis. Zögern Sie nicht lange, denn diese Immobilie wird sicherlich nicht lange auf dem Markt bleiben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses herrlichen Wohnung (für ANLEGER) in Feldkirchen in Kärnten.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie uns eine E-Mail: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen



und Irrtümer vorbehalten.

## **Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap