

**| REPRÄSENTATIVES ZINSHAUS | STADTPARK | TOLLE  
LAGE**



**Objektnummer: 1144644**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9800 Spittal an der Drau
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	717,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<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

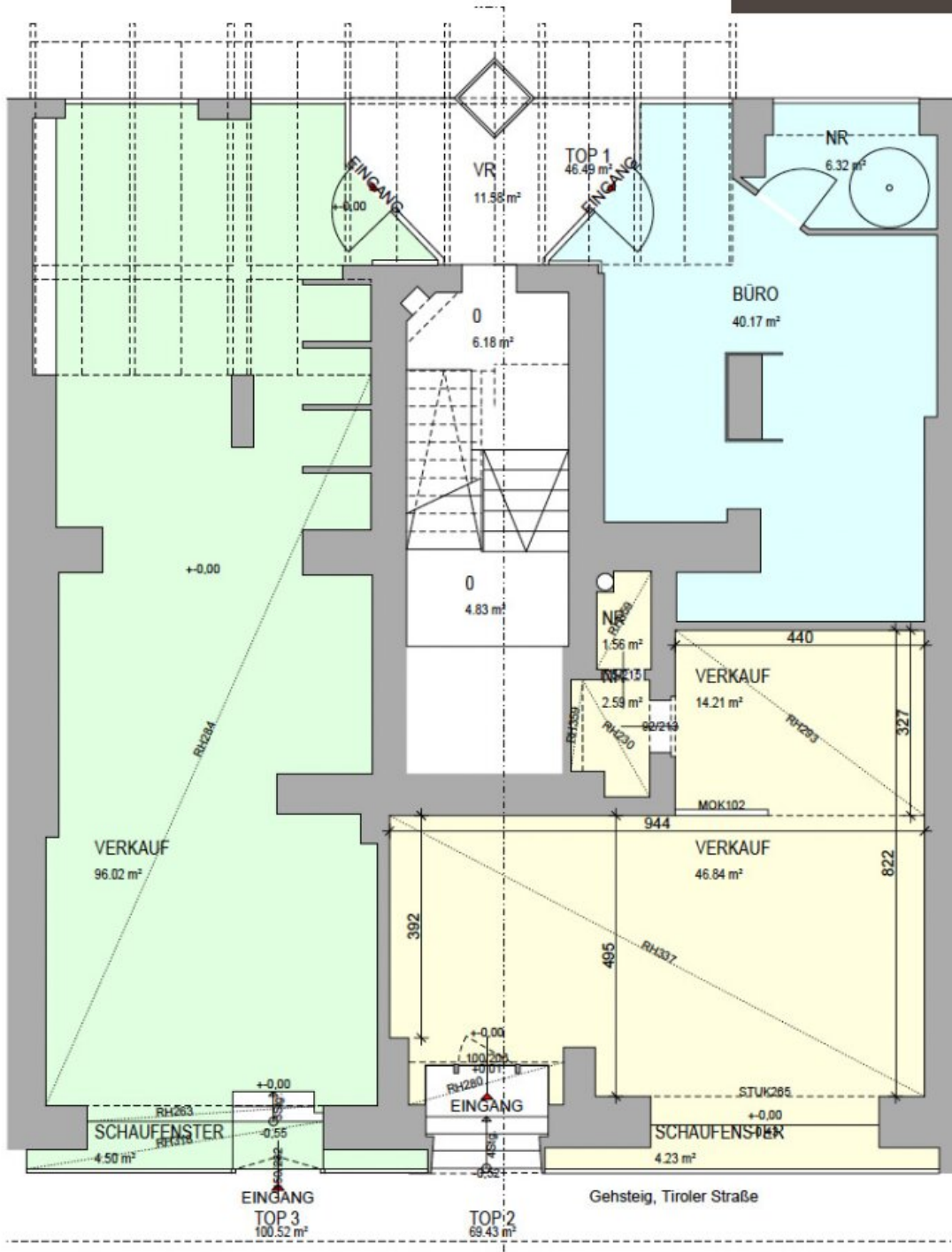
T +43 660 688 33 43

H +43 660 688 33 43

F +43 1 35 600 10

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

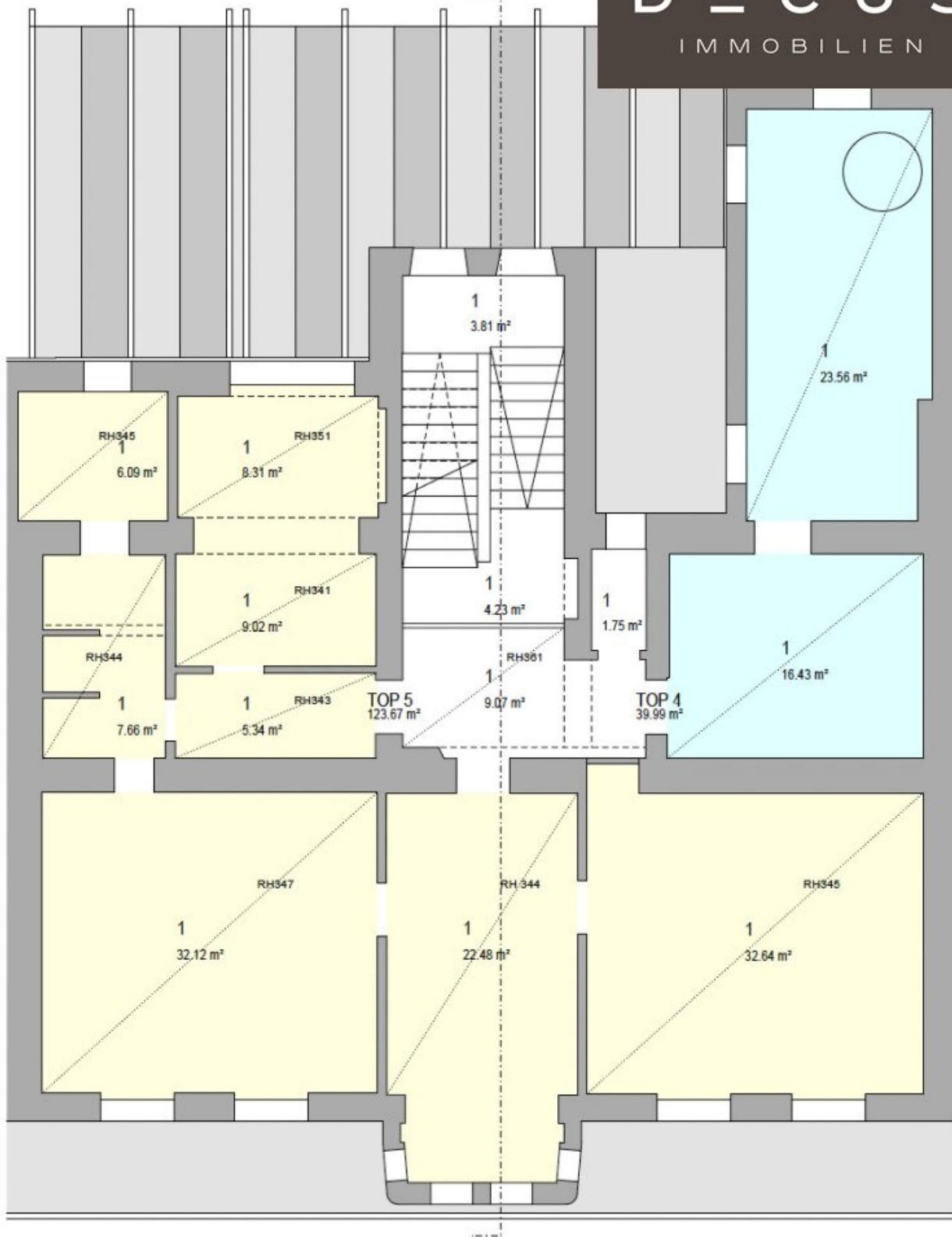




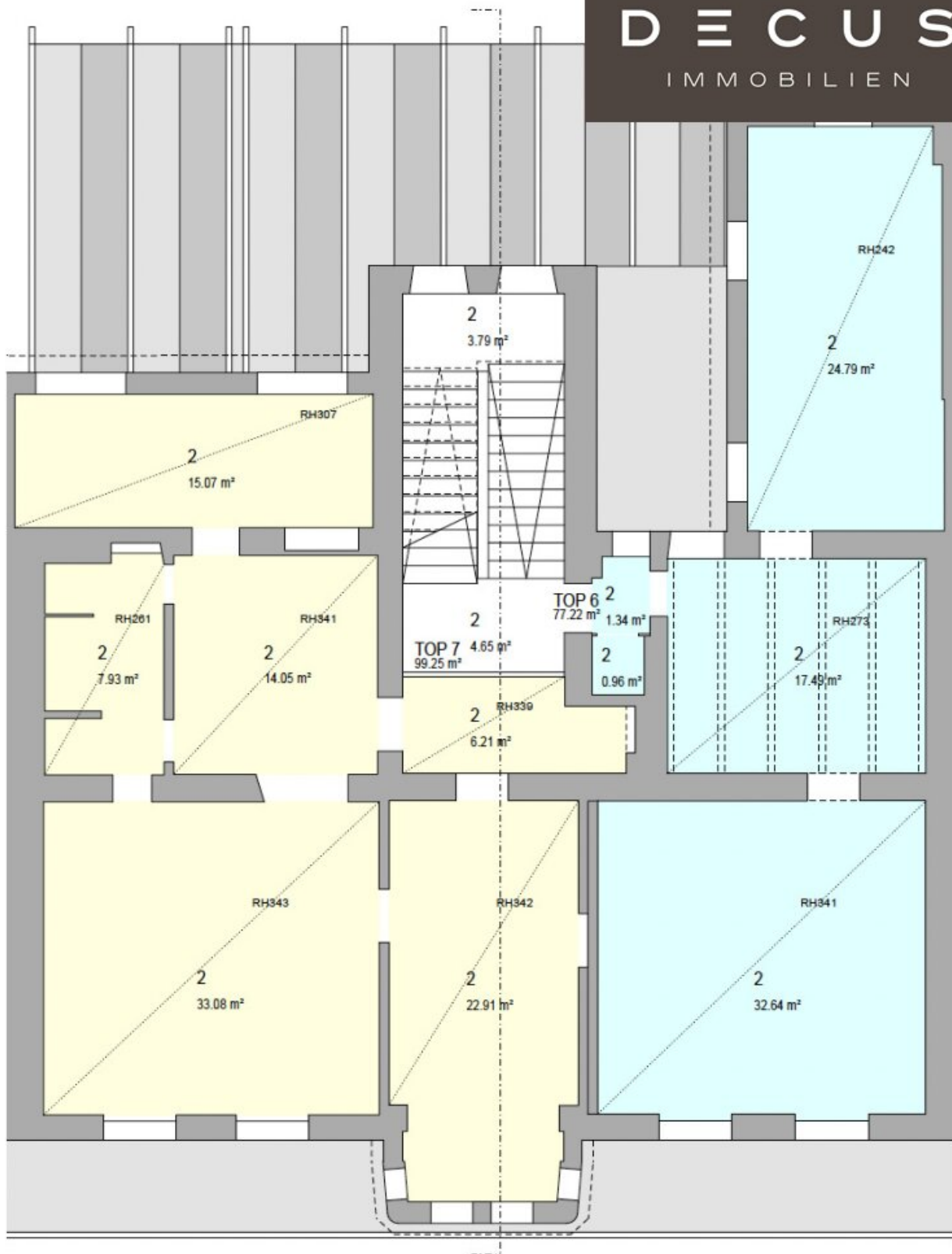
ERDGESCHOSS M 1/100

# DECUS

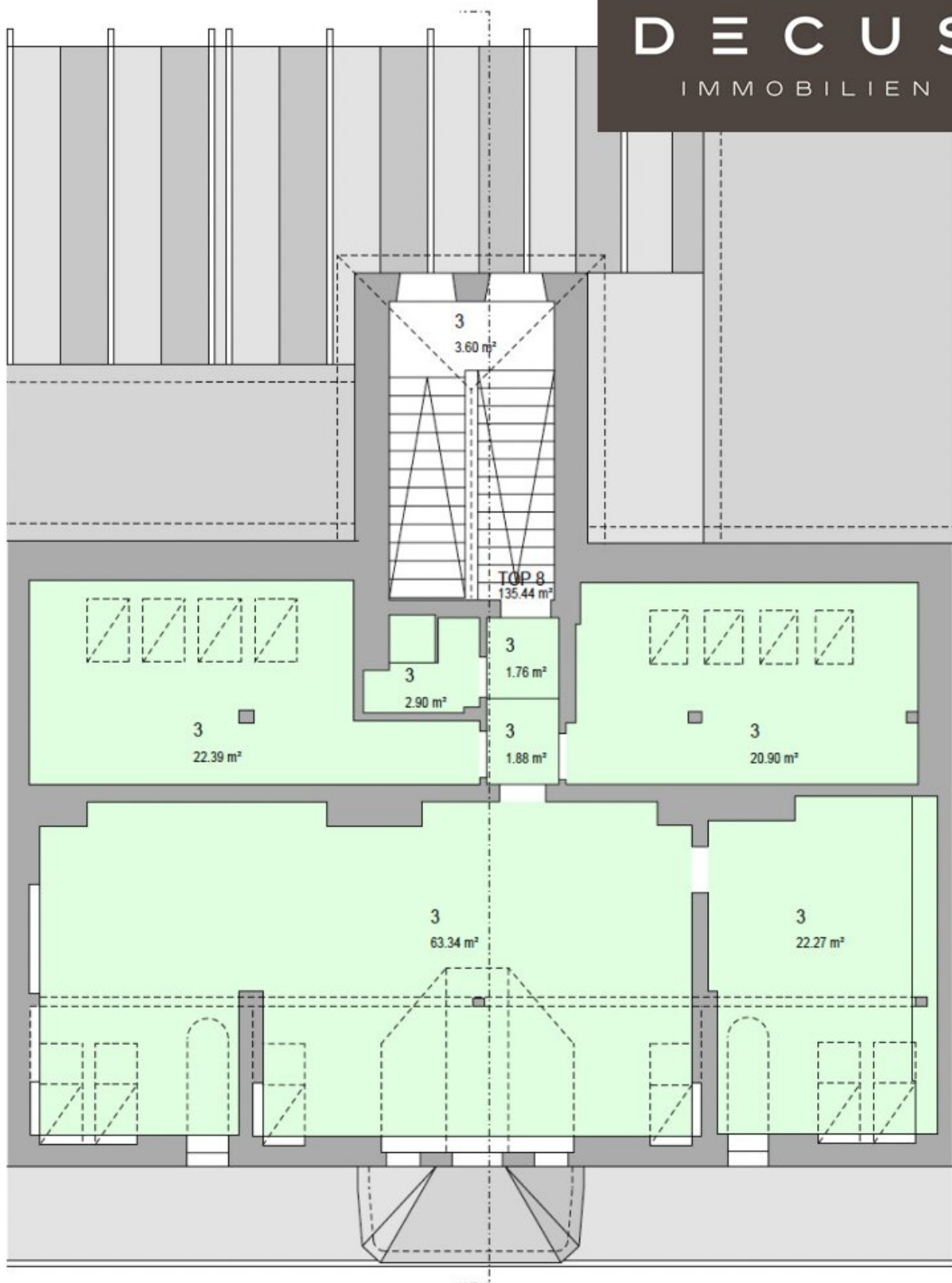
IMMOBILIEN



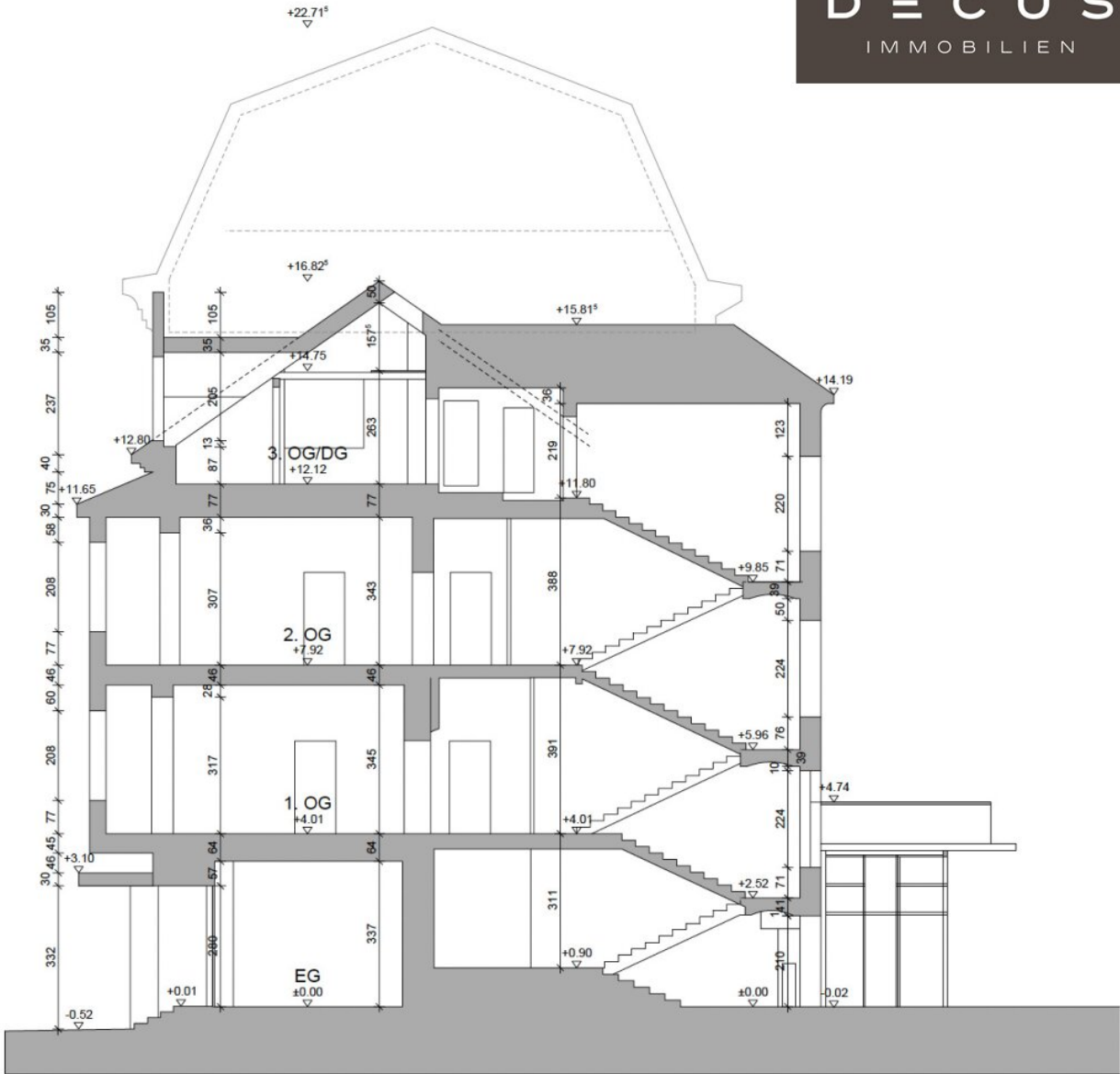
1. OBERGESCHOSS M 1/100



2. OBERGESCHOSS M 1/100



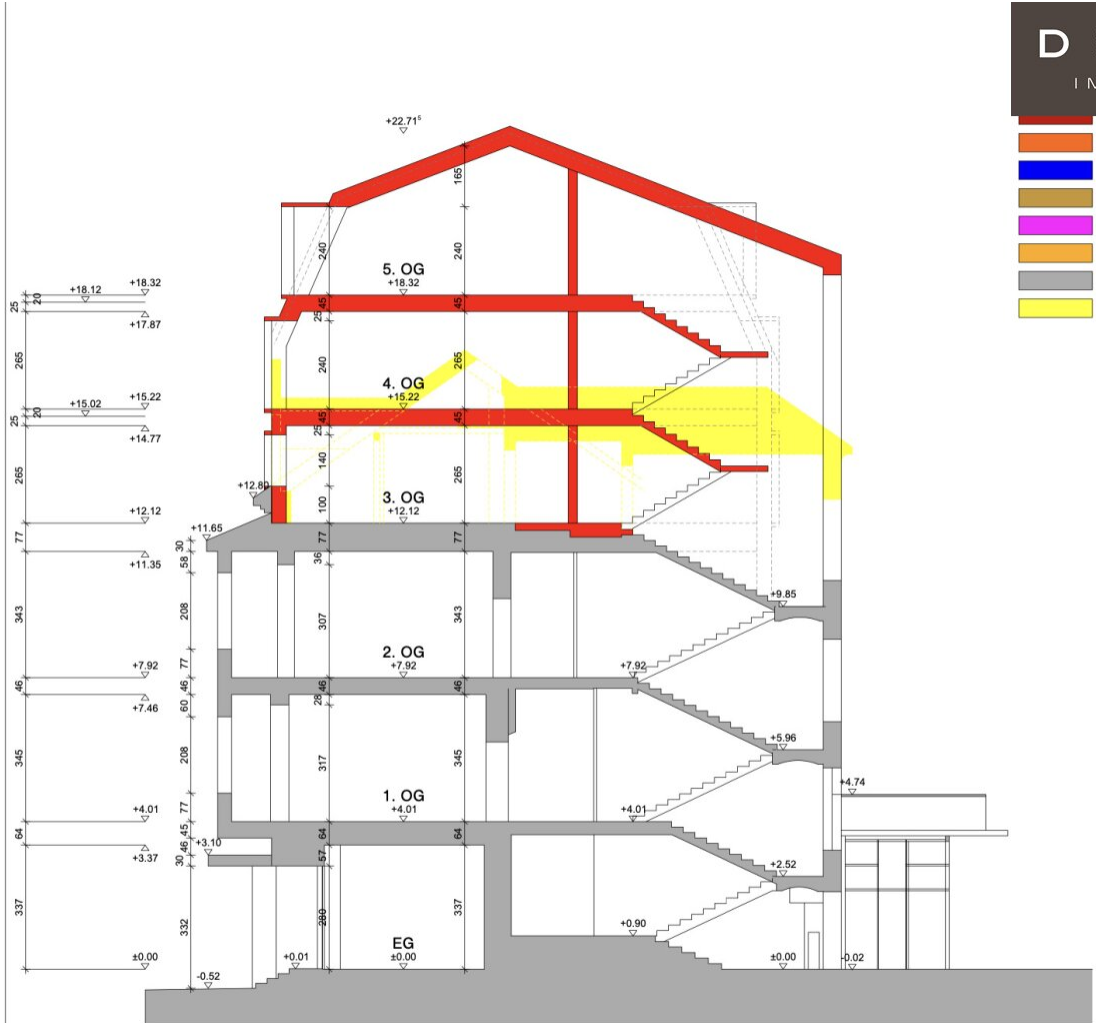
3. OG/ DACHGESCHOSS M 1/100



SCHNITT M 1/100



- MÄCHERWERK ZIEGEL
- TROCKENBAU
- METALL
- HOLZ
- WÄRMEDÄMMUNG HART
- WÄRMEDÄMMUNG WEICH
- BESTAND
- ABBRUCH



SCHNITT M 1/100

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein repräsentatives Zinshaus in der malerischen Stadt Spittal an der Drau in Kärnten!

Das Zinshaus bietet Entwicklungspotential für **13 Wohnungen und 3 Geschäftsräumlichkeiten**. Entwurfsplanung für den Ausbau liegt vor!

**Grundfläche:** 362 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** derzeit 717,91 m<sup>2</sup> (8 Wohn,- und Geschäftseinheiten) nach dem Ausbau ca. 817 m<sup>2</sup> (13 Wohn,- und 3 Geschäftseinheiten)

**Kaufpreis:** € 795.000,- inkl. Entwurfsplanung.

Für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien. Auch die medizinische Versorgung ist mit Arzt, Apotheke und Krankenhaus in der Nähe problemlos gewährleistet. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen und höheren Bildungseinrichtungen. Direkt am Stadtpark und Schloss gelegen lässt sich diese schöne Immobilie bestens entwickeln!

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.

**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.

## **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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap