

**Renditestarke Investition im Herzen von Klagenfurt:  
Zinshaus mit 600m<sup>2</sup> Fläche und Stadtblick für 2.950.000,00  
€**



**Objektnummer: 1144952**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



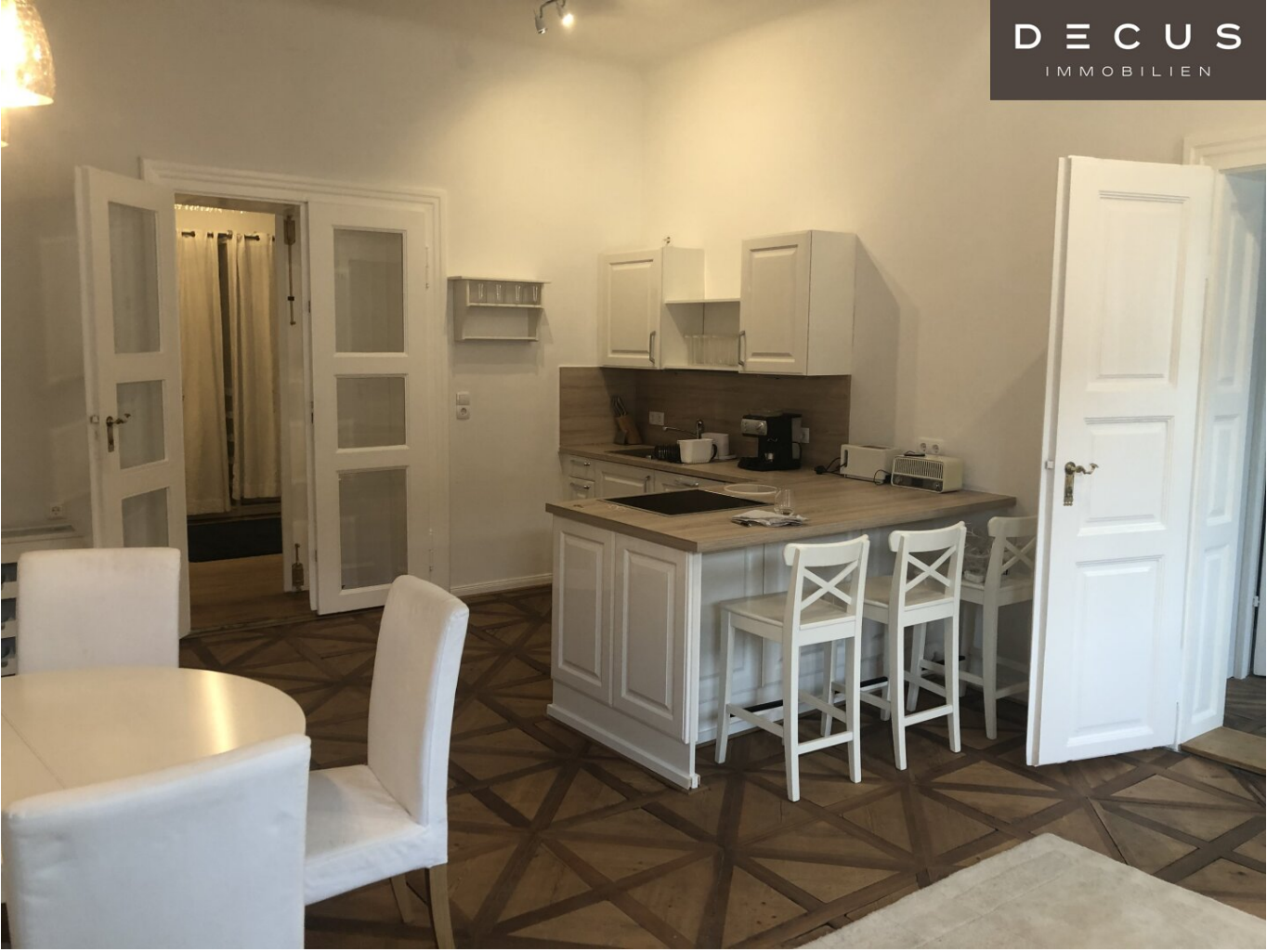
### Katharina Hammerl

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

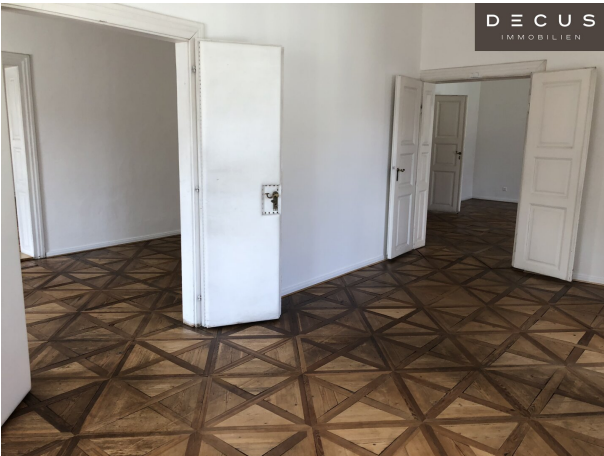
T +43 660 688 33 43  
H +43 660 688 33 43  
F +43 1 35 600 10

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

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

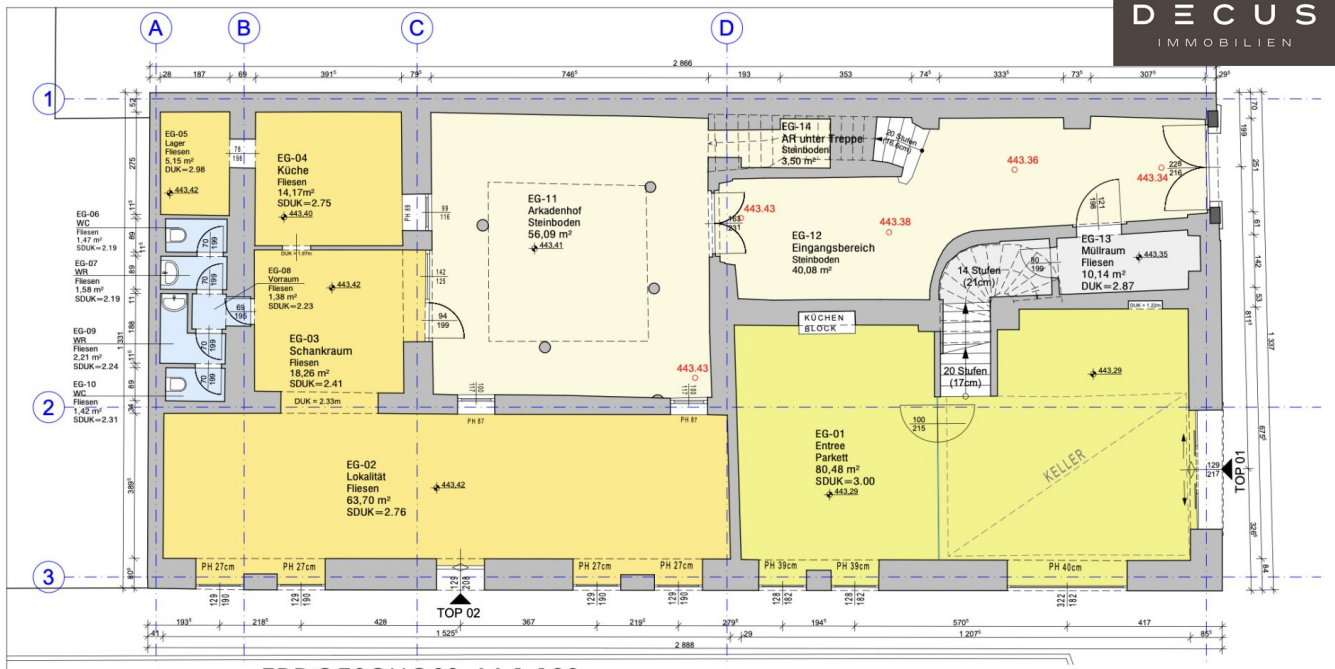


DECUS  
IMMOBILIEN





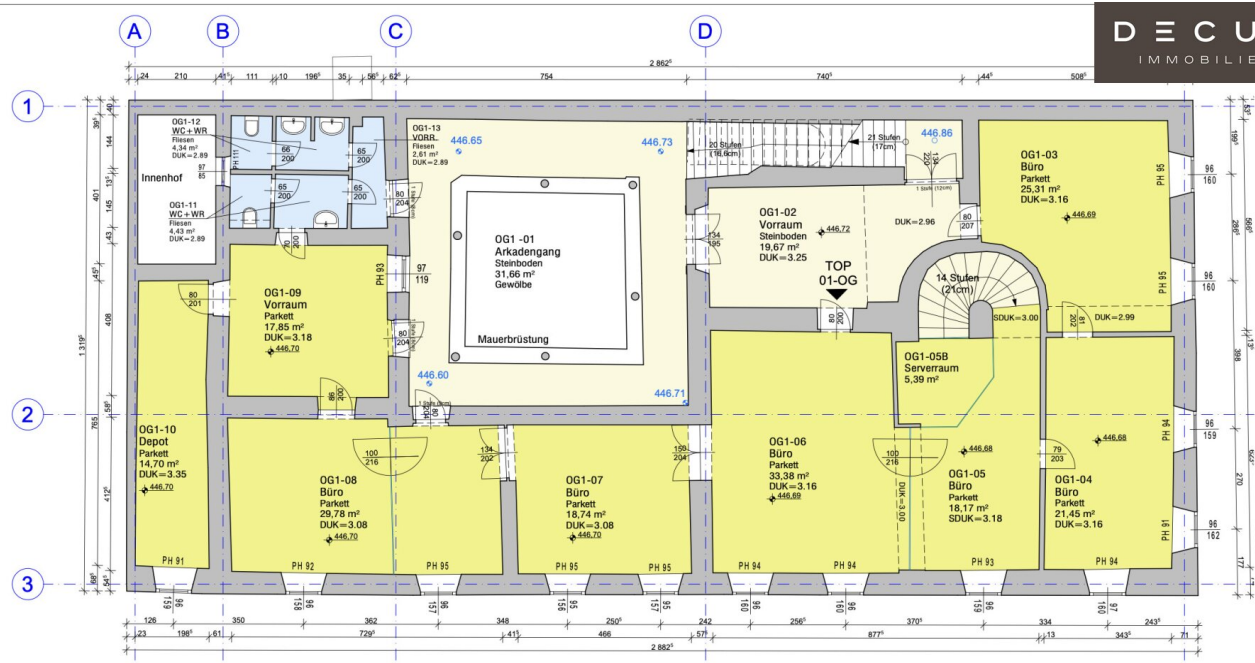




**ERDGESCHOSS M 1:100**

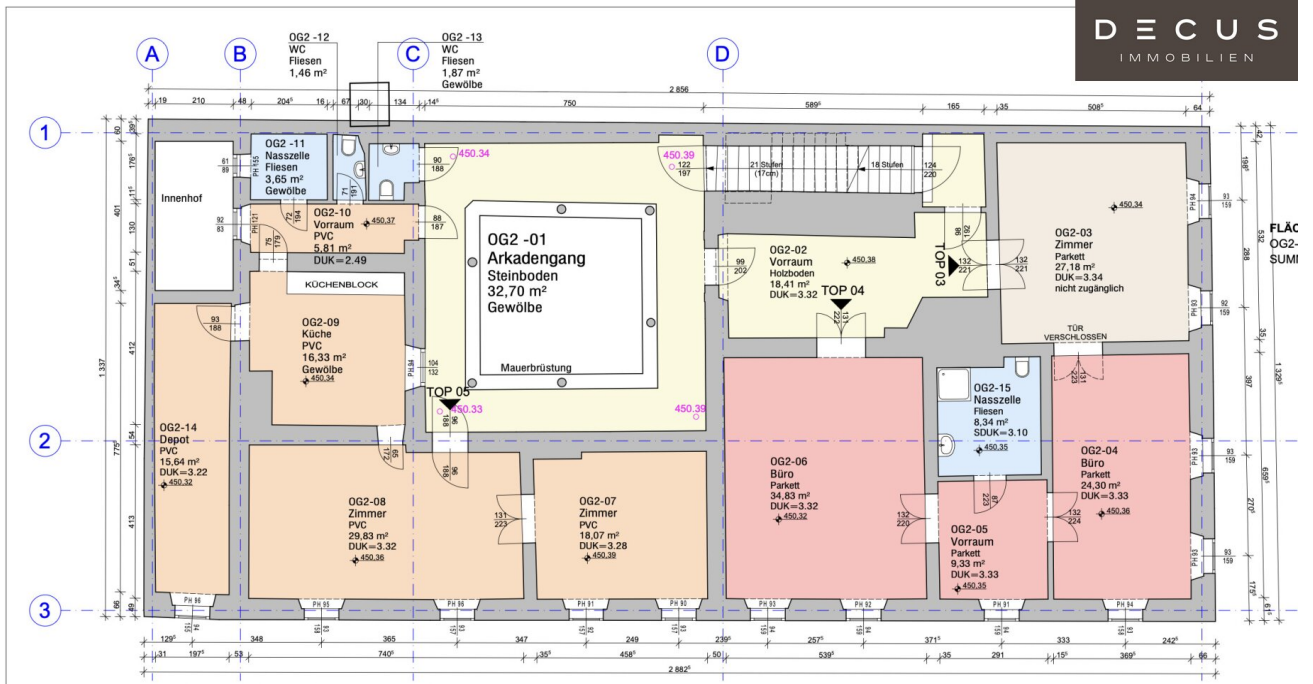
**FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 01 EG**  
EG-01 Entree 80,48 m<sup>2</sup>

**FLÄCHENAU NEBENRÄUM**

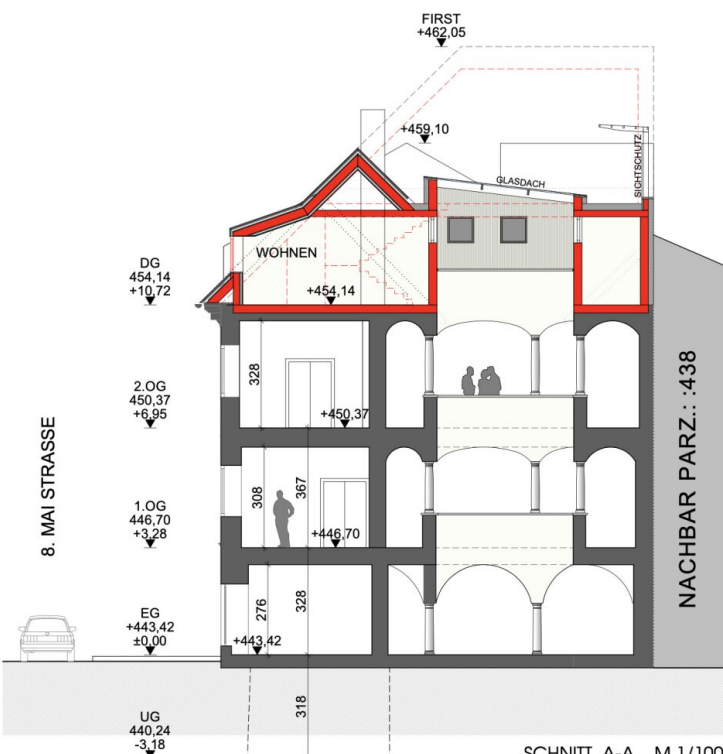


1. OBERGESCHOSS M 1:100

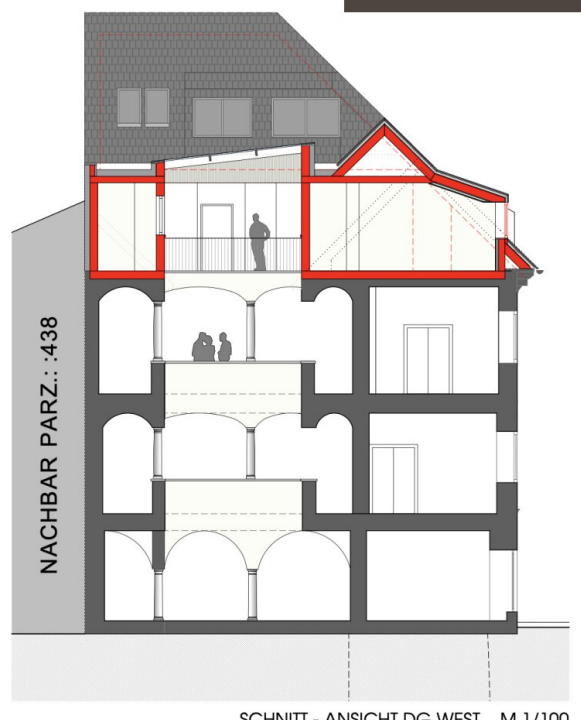
FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP01-1.0G  
FLÄCHENAUFSTELLUNG 1.0G



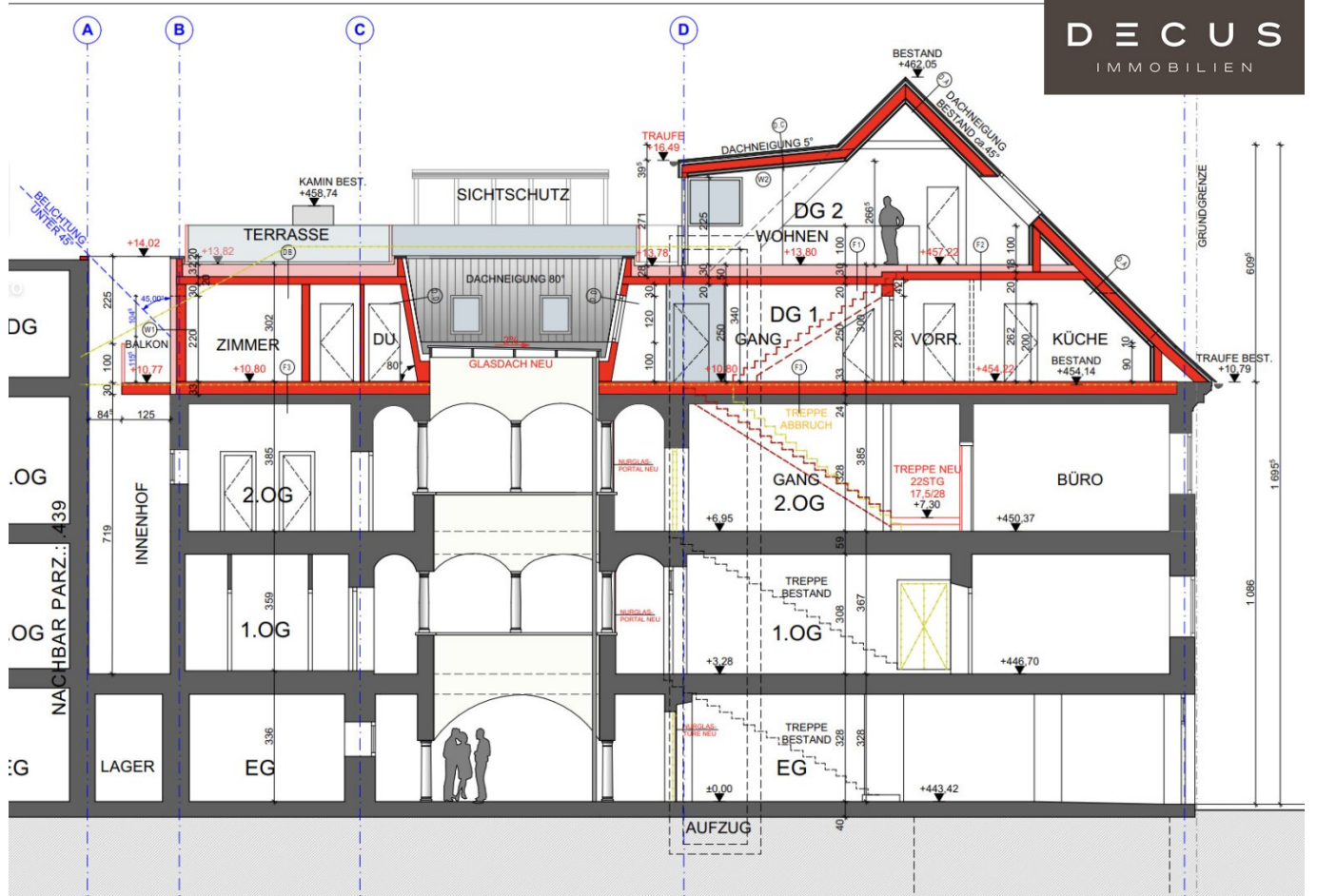


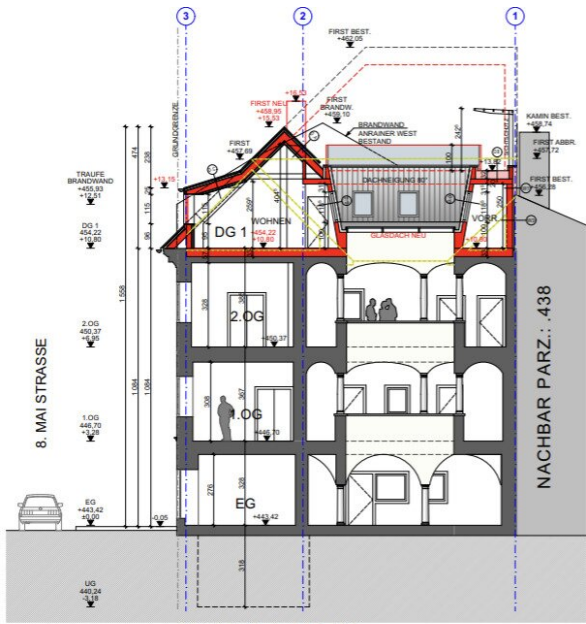


SCHNITT A-A M 1/100



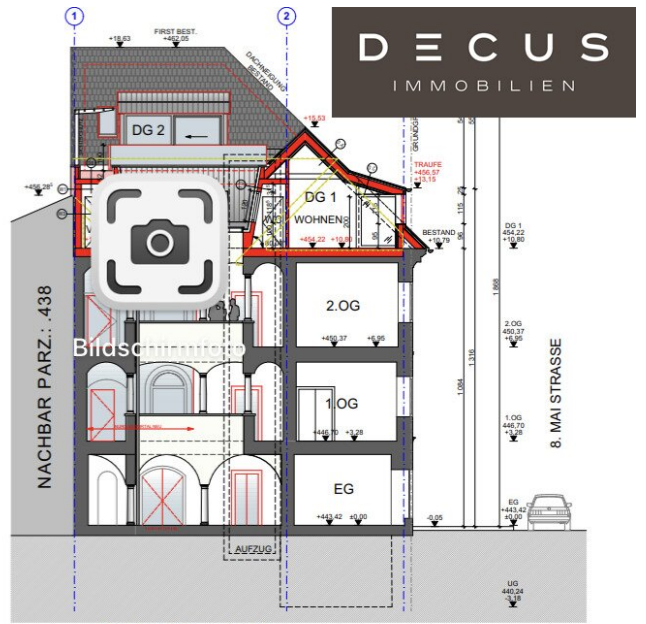
SCHNITT - ANSICHT DG WEST M 1/100





SCHNITT A-A M 1:100

A B C D



SCHNITT B-B M 1:100

E F

**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 <250m  
Apotheke <250m  
Krankenhaus <750m  
Klinik <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap