Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Klagenfurt – Ideal für Wohnen, Büro, Ärztezentrum oder Ausstellung

Objektnummer: 8041/49

Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	557,00 m²
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jürgen Galo

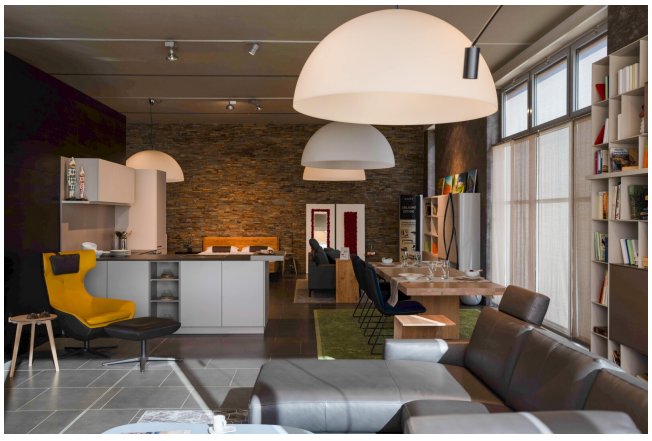
ALL LAYERS GmbH
Eckengasse 7/6
9020 Innere Stadt

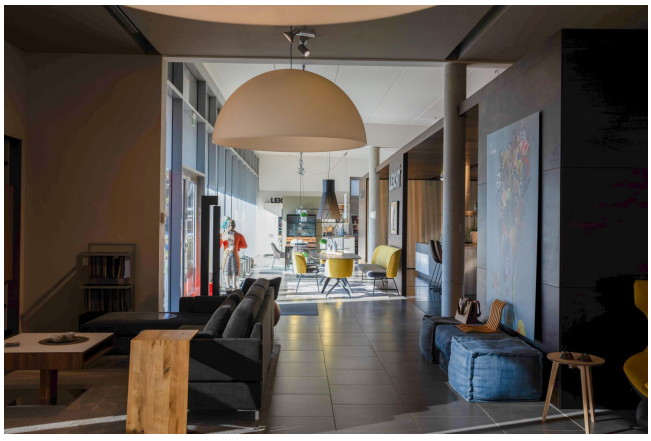
T +43 664 887 46 814

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

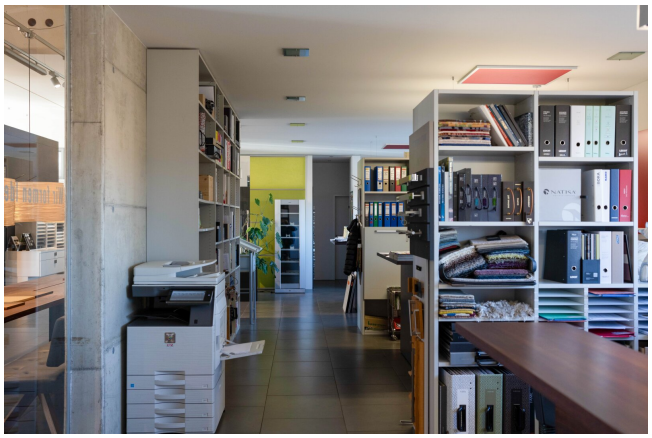
GESUNDHEITSZENTRUM
HÖRTENDORF
APOTHEKE

APOTHEKE





SCHRAMM
SCHRAMM



KALENDER
KUNST2020

Objektbeschreibung

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Klagenfurt – Ideal für Wohnen, Büro, Ärztezentrum oder Ausstellung

Diese Gewerbeimmobilie in Hörtendorf, Klagenfurt, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Investoren, Bauträger oder Unternehmen, die einen repräsentativen Standort suchen. Das Objekt eignet sich sowohl für ein Ärztezentrum, Büroflächen, ein Wohnbauprojekt als auch für eine Ausstellung oder ein Fachgeschäft.

Objektdetails:

- Grundstücksgröße: 2.034 m²
- Nutzfläche: ca. 453 m²
- Baujahr: 2008
- Baurechtliche Möglichkeiten: Aufstockung auf bis zu drei Geschosse möglich (GFZ 0,5 – 0,8)
- Flexible Nutzung: Gewerbe-, Wohn- oder Mischform realisierbar

Nutzungsmöglichkeiten:

Ärztezentrum oder Therapiezentrum: Die Immobilie bietet sich ideal für eine Praxisgemeinschaft oder ein medizinisches Zentrum an. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht die Einrichtung mehrerer Behandlungsräume.

Bürogebäude oder Coworking-Space: Die Lage in Klagenfurt macht die Immobilie attraktiv für Unternehmen, die moderne Büroflächen mit guter Verkehrsanbindung suchen.

Wohnbauprojekt: Durch eine mögliche Aufstockung könnten zusätzliche Wohneinheiten entstehen, was insbesondere durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Klagenfurt eine attraktive Option ist.

Möbel- oder Küchenausstellung: Das Objekt kann weiterhin als Ausstellungsfläche genutzt

werden, auch mit Übernahme eines bestehenden Kundenstamms.

Lage & Infrastruktur:

Hörtendorf ist ein wachsender Stadtteil von Klagenfurt mit einer guten Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahn A2. Busverbindungen und ausgebaute Straßeninfrastruktur gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit. Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbeprojekten geprägt, wodurch die Immobilie vielseitig nutzbar ist.

Die Kombination aus guter Bausubstanz, Erweiterungspotenzial und flexibler Nutzung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition.

INFO – Nebenkosten

Kaufpreis: € 1.050.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Grundbuch-Eintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtung: 1–3 % des Kaufpreises + Barauslagen

Energiekennzahlen

HWB: wird nachgereicht

fGEE: wird nachgereicht

Hinweise:

Die Angaben wurden sorgfältig erhoben, jedoch wird keine Haftung für deren Richtigkeit übernommen. Technische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

ALL LAYERS GmbH

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.000m
Post <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap