# Ein Stadthaus das alles sein kann

**Objektnummer: 7116/82**

**Eine Immobilie von Findenig Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Stadthaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9560 Feldkirchen in Kärnten |
| **Baujahr:** | 1945 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Nutzfläche:** | 570,00 m² |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Keller:** | 100,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 73,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,16 |
| **Kaufpreis:** | 1.586.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 691,11 € |
| **Heizkosten:** | 637,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Georg Findenig**

Findenig Immobilien GmbH
Sterneckstraße 19
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 157 72 55

Gerne steh
Verfügung.

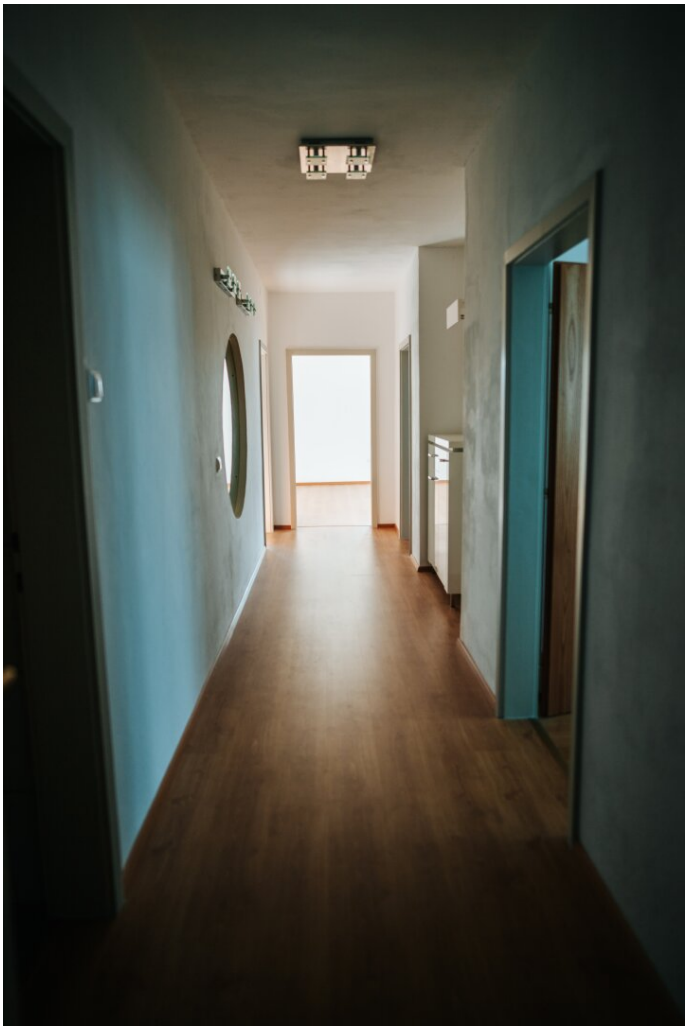
ICH WILL STADT.
ICH WILL NATUR.
ICH WILL ALLES.

ICH WILL
MEIN BUSINESS LEBEN.

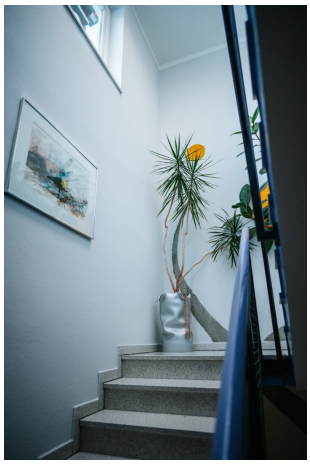
ICH WILL EINE STADT
AM LAND.

ICH WILL
EINE STADT AM LAND.

Schülerhilfe!



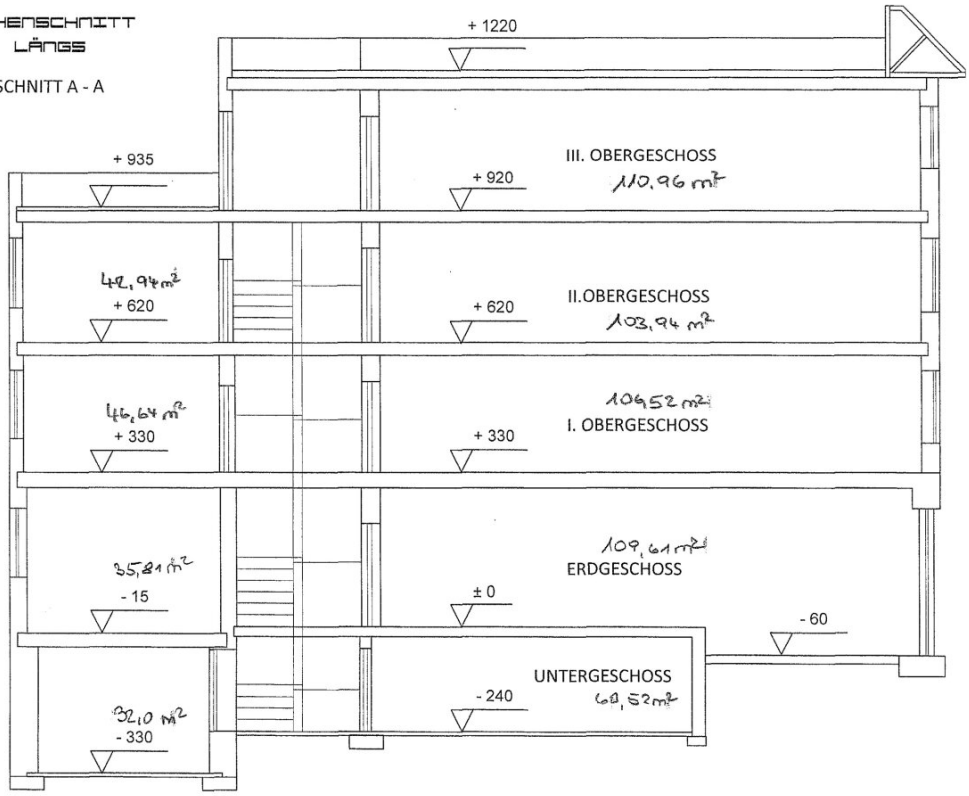
gold
blick



MONTES

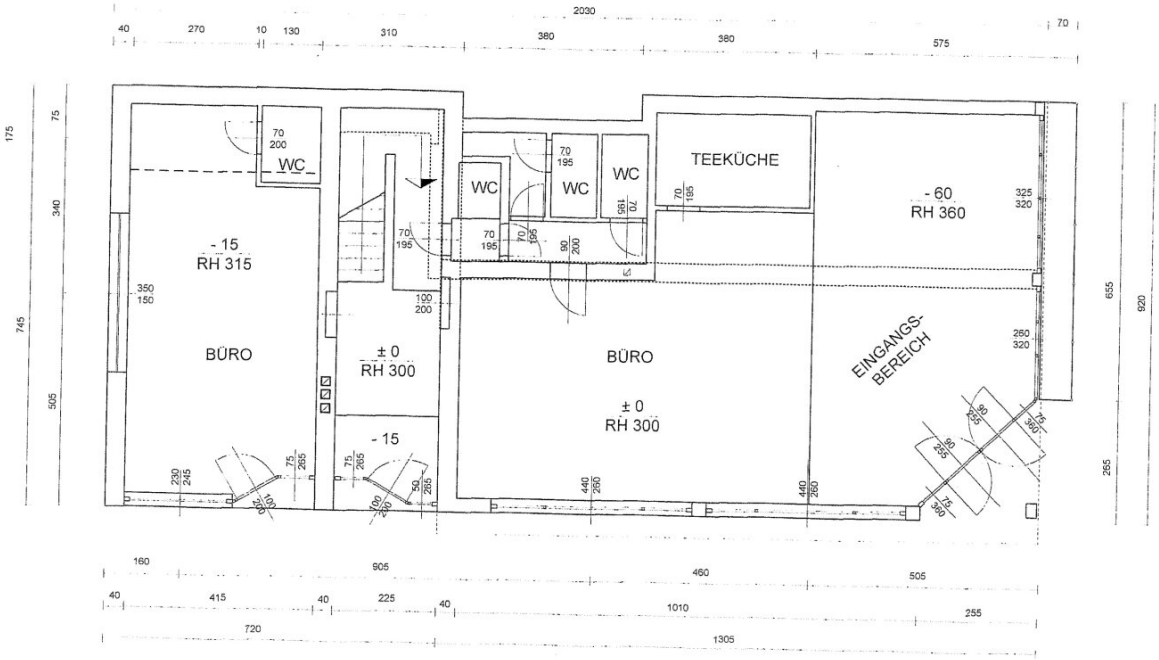
HÖHENSCHNITT
LÄNGS

SCHNITT A - A




M = 1 : 100

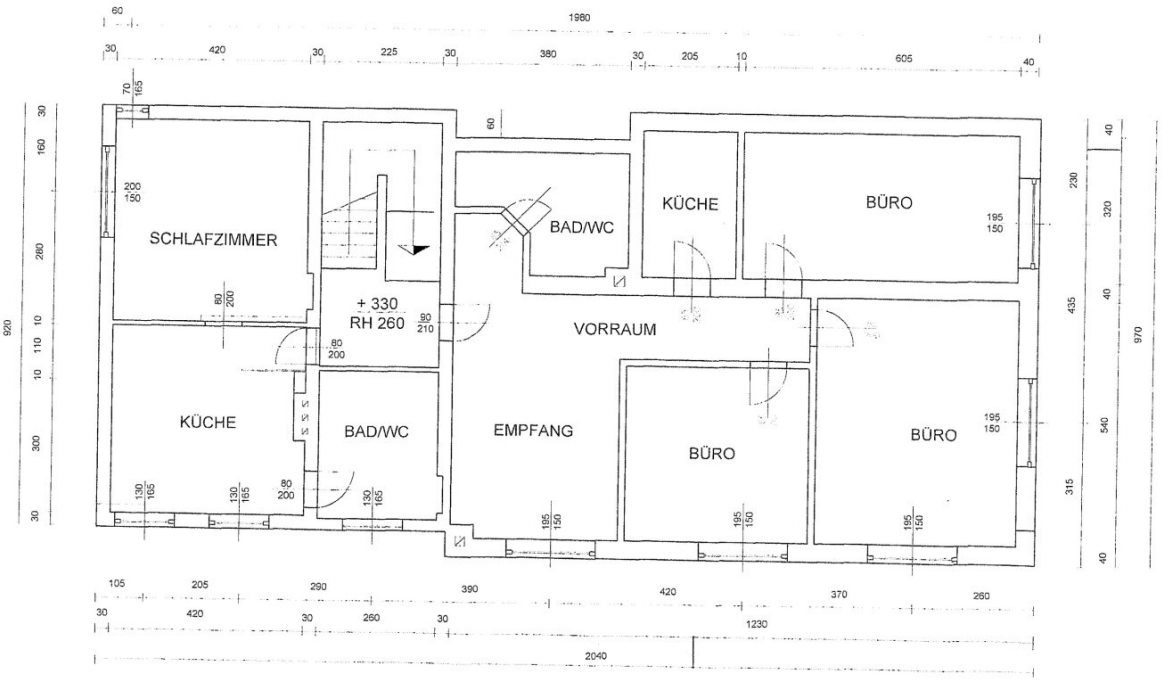
# ERDGESCHOSS




M = 1 : 100

RS
2020

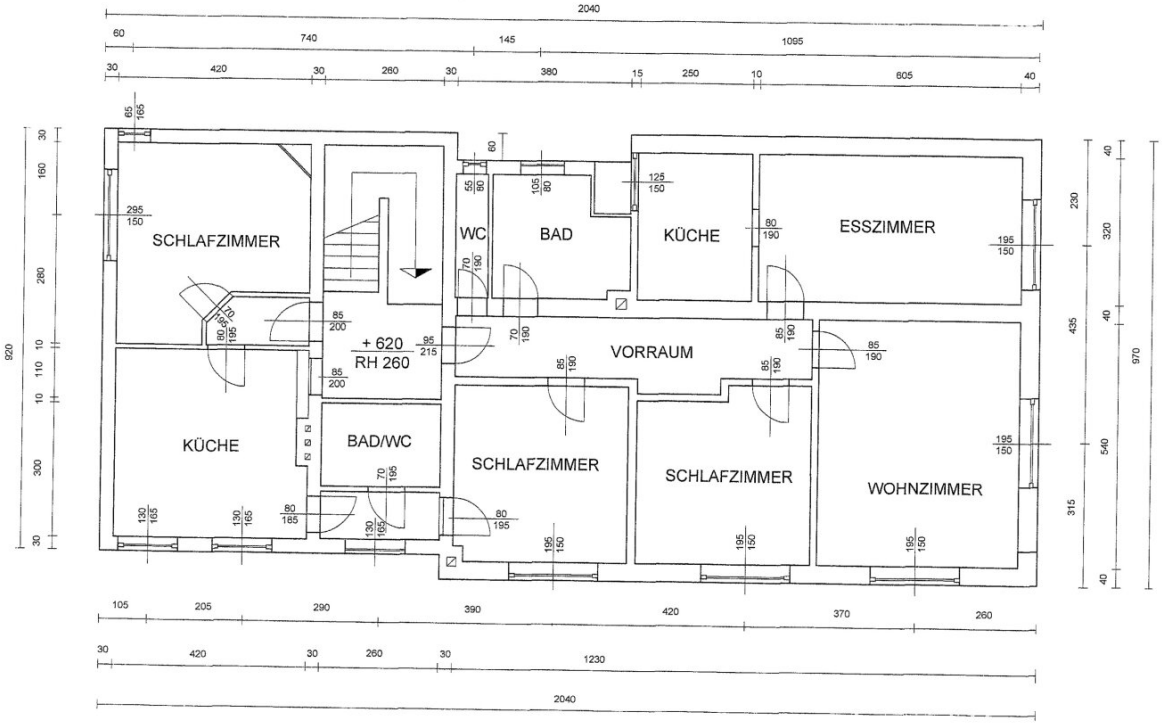
# 1. OBERGESCHOSS




M = 1 : 100

© RS

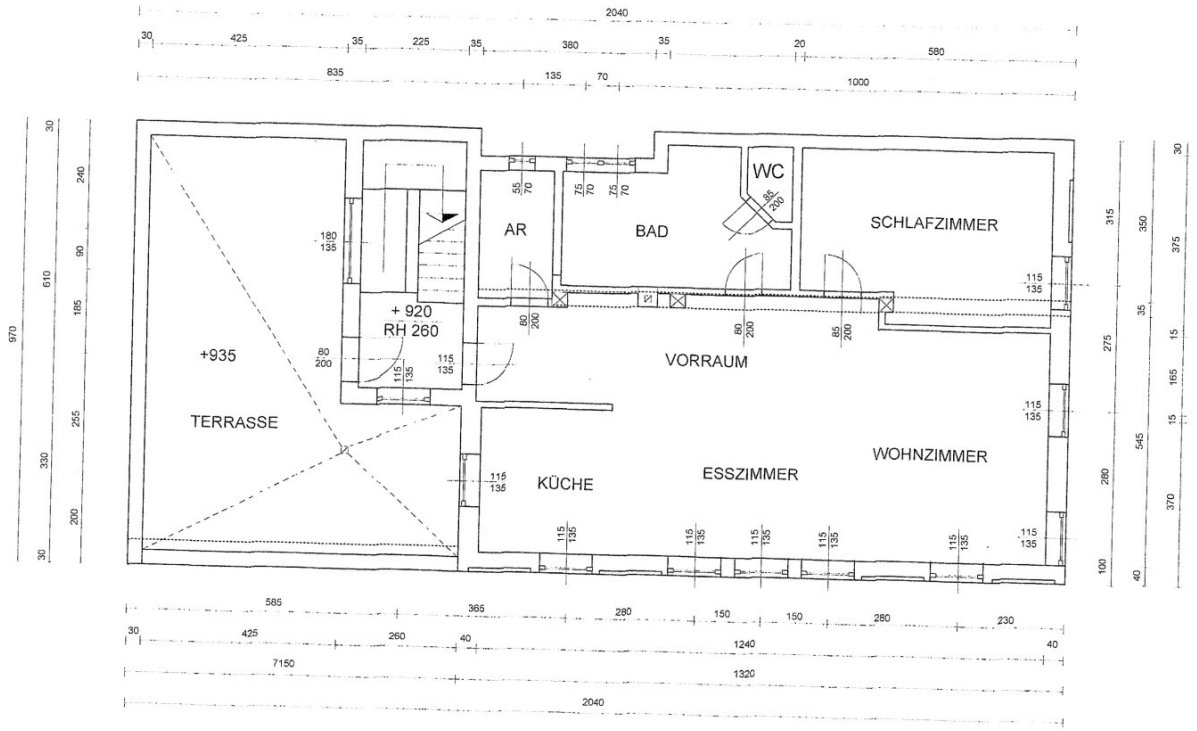
# 2. OBERGESCHOSS




M = 1 : 100

© RS 2020

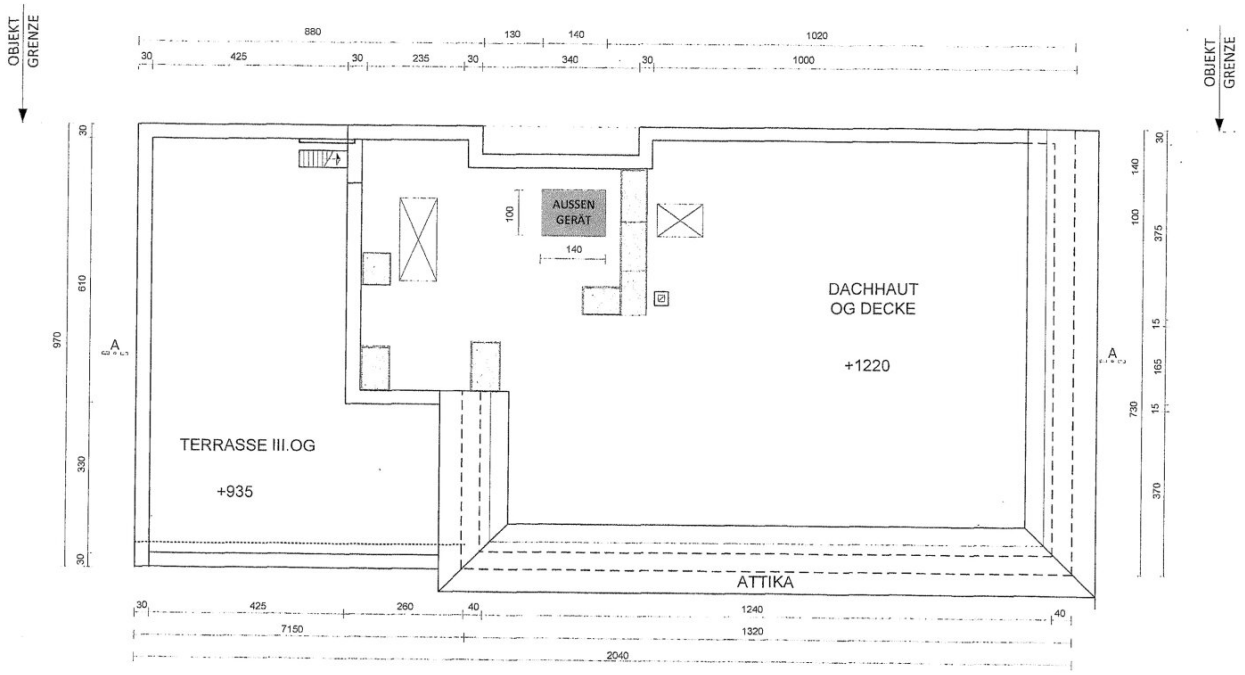
# 3. OBERGESCHOSS




M = 1 : 100

© RS

# OBERSTE GESCHOSSDECKE

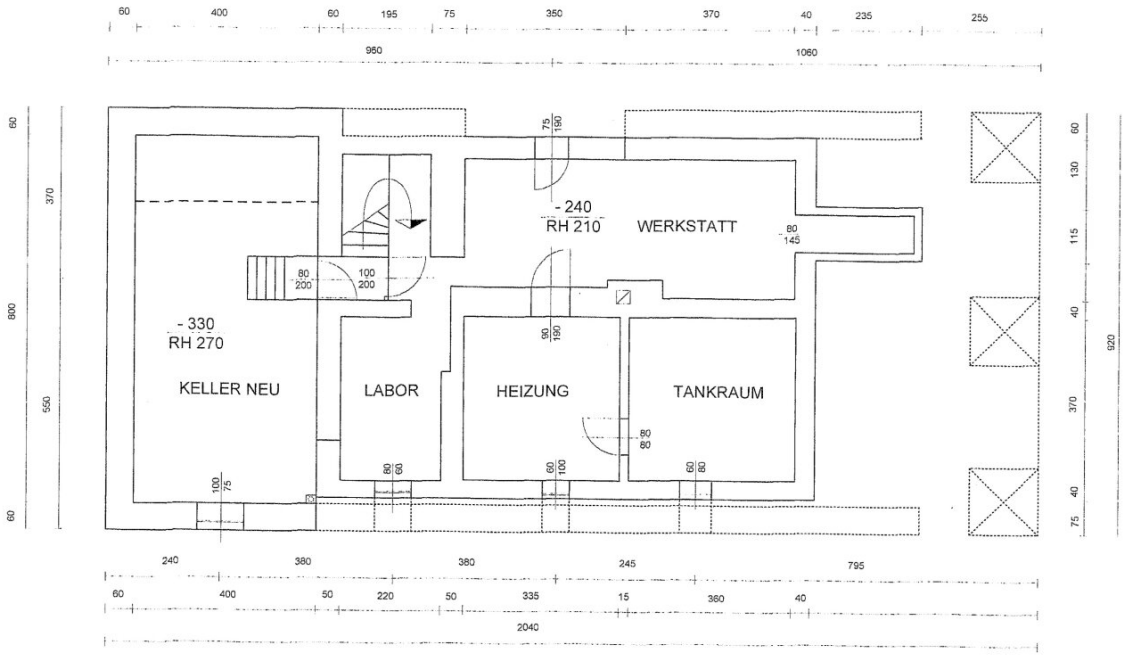



... BESTAND ... NEUBAU

M = 1 : 100

© RS 2020

# UNTERGESCHOSS




M = 1 : 100

© RS 2020

# Objektbeschreibung

Ein wahres Stadthaus

Vom Erdgeschoß bis zur Dachterrasse

Das wertige Stadthaus im Zentrum von Feldkirchen bietet durch seine moderne Ausstattung auf insgesamt 570 m2 ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die hellen Räumlichkeiten sind optimal geschnitten und sorgen für hohe Flexibilität bei der Gestaltung der einzelnen Bereiche. Teils vermietet, teils frei verfügbar eignet sich die modernisierte Immobilie ideal als Hauptwohnsitz für Gewerbetreibende: Wohnen, arbeiten und vermieten im eigenen Stadthaus.

**WOHNEN.** Mit Weitblick

**ARBEITEN.** Das eigene Business im Haus.

**VERMIETEN.** Von bereits vorhandenen Mieteinnahmen profitieren.

**ALLES IST MÖGLICH.** Nutzen Sie die Gelegenheit!

- **WOHNEN.**

Das Dachgeschoß besticht durch einen geschmackvollen offenen Wohnraum, ein großzügiges Badezimmer und ruhige Schlafbereiche. Besonders hervorzuheben: zwei großzügige Dachterrassen, die Ihnen uneingeschränkten Blick ins Grüne schenken. Hier lebt es sich unbeschwert – hoch über den Straßen der Stadt.

**Ausstattung:** Fliesen, Parkett, Steinboden, Fernwärme, Bad mit Fenster, Kabel / Satelliten-TV, Räume veränderbar, außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster, Rollladen, Flachdach,  Bergblick, Fernblick, Grünblick, Stadtblick.

- **ARBEITEN.**

Das 2. Obergeschoß ist derzeit frei verfügbar und eignet sich ideal, ihr eigenes Business im Stadthaus zu leben. Dank der gelungenen Modernisierung erstrahlt auch diese Ebene in neuem Glanz und wird höchsten Ansprüchen gerecht. Die hellen Räumlichkeiten sind optimal geschnitten und bieten eine angenehme Arbeitsatmosphäre – anpassbar an die Bedingungen Ihres Gewerbes.

**Übrigens**: Auch die Vermietung des 2. OG ist möglich. Wer am Stadtrand von Klagenfurt oder Villach wohnt, gelangt rasch und vor allem staufrei nach Feldkirchen.

- **VERMIETEN.**

Das Erdgeschoß des rentablen Renditeobjekts fungiert langfristig als lukrative Einnahmequelle durch bereits vorhandene Mieteinnahmen. Derzeit werden sie Räumlichkeiten an die Wiener Städtische Versicherungsanstalt GmbH sowie die Schülerhilfe Kärnten vermietet.

- **ALLES IST MÖGLICH**

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verwandeln das Stadthaus in eine hochrentable Immobilie in perfekter Lage. Die gelungene Modernisierung und die hohe Flexibilität bei der Gestaltung der einzelnen Bereiche lassen keine Wünsche offen. Überzeugen Sie sich selbst von dem hohen Potenzial dieses Objekts mit einer tollen Rendite.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über neue Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m

Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap