

## **WOHNUNGSEIGENTUMSPAKET im Altstadtzentrum von Klagenfurt zu kaufen - EINZELVERAUF möglich**



**Objektnummer: 171**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	229,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	446,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 123,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.026,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.208,77 €
<b>USt.:</b>	241,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



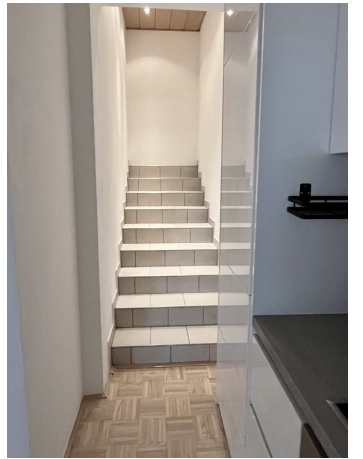
**Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
1010 Wien

T +43 664 3134681  
H +43 664 3134681





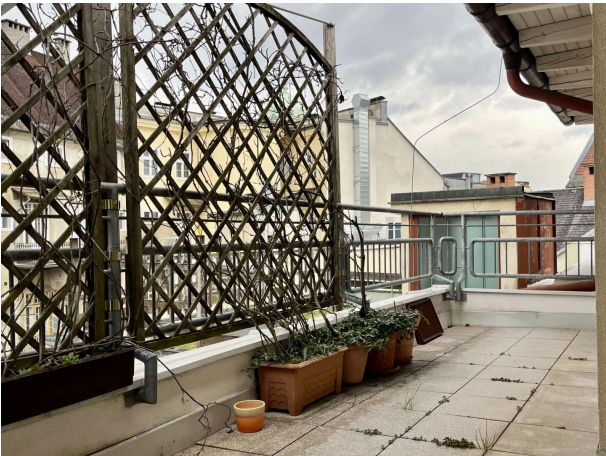












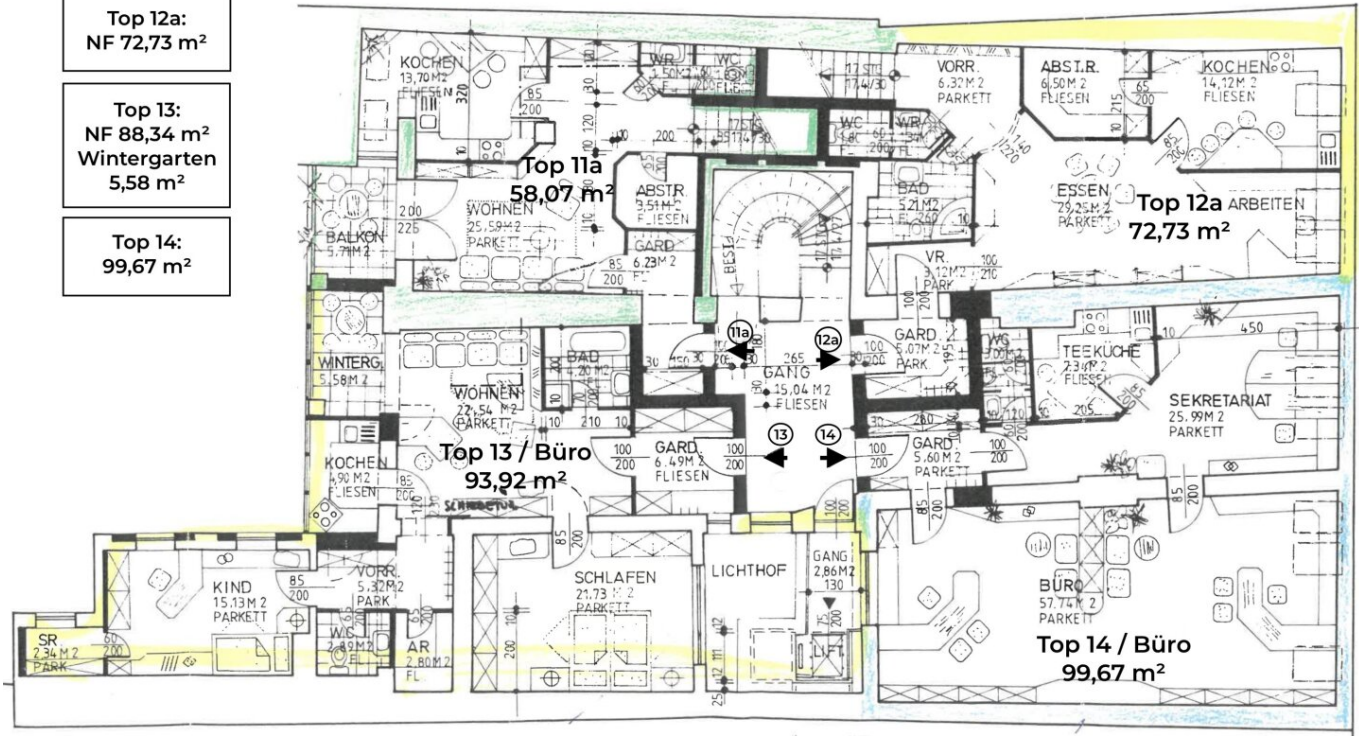
# 1. DACHGESCHOSS

Top 11a:  
NF 52,36 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,71 m<sup>2</sup>

Top 12a:  
NF 72,73 m<sup>2</sup>

Top 13:  
NF 88,34 m<sup>2</sup>  
Wintergarten  
5,58 m<sup>2</sup>

Top 14:  
99,67 m<sup>2</sup>

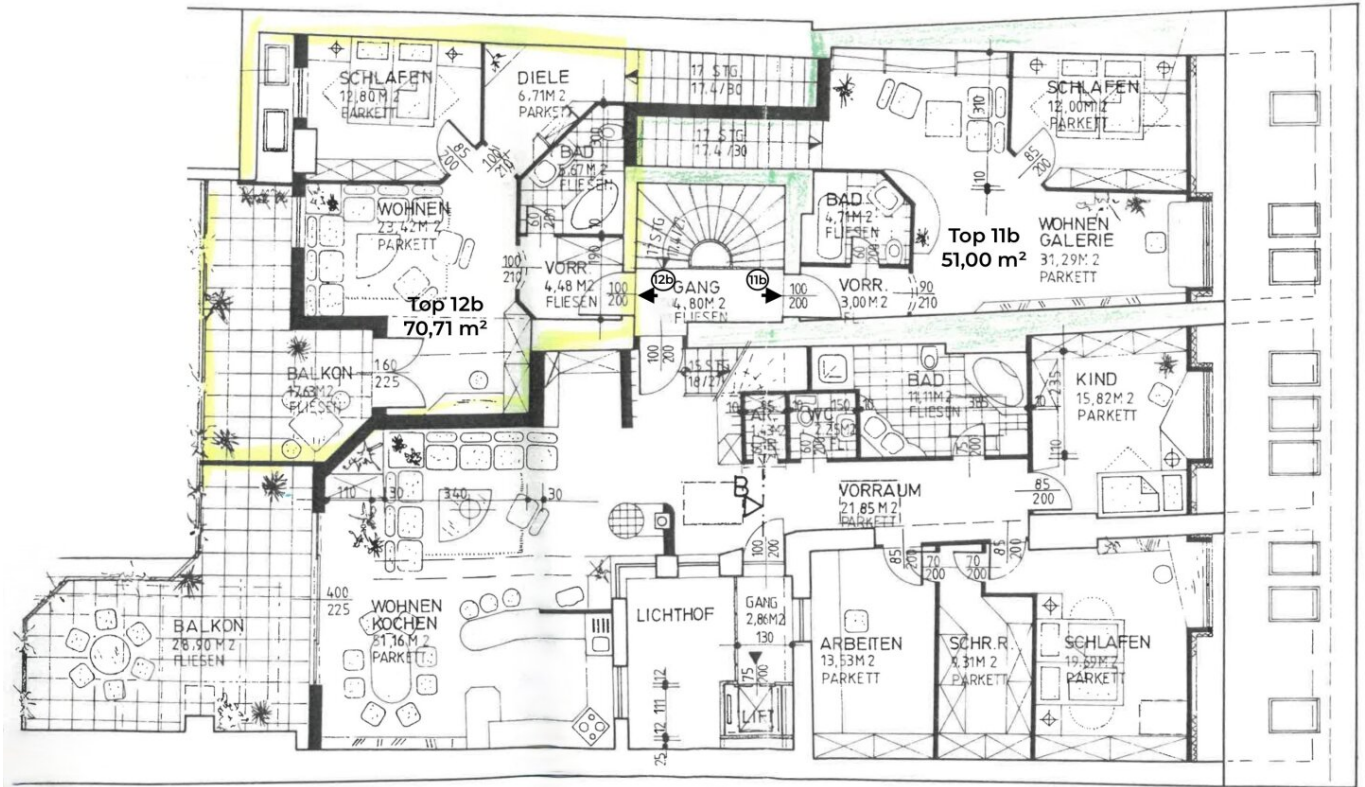




## 2. DACHGESCHOSS

Top 12b:  
NF 53,08 m<sup>2</sup>  
Terrasse 17,63 m<sup>2</sup>

Top 11b:  
NF 51,00 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Lukratives Wohnungseigentumspaket mit vermieteten Büroflächen

**direkt Am Alten Platz in Klagenfurt - EINZELVERAUF jederzeit möglich!**

Zum Verkauf gelangt ein äußerst interessantes und lukratives **Wohnungseigentumspaket** direkt am **Alten Platz, im Zentrum von Klagenfurt Stadt ...**

Es handelt sich hierbei um **zwei großzügige Maisonette-Wohnungen** im 1. und 2. DG, welche zum Zwecke der Vermietung nochmals räumlich geteilt wurden sowie weitere **zwei Büroeinheiten** im 1. DG. Die somit erzielte **Gesamtnutzfläche der Verkaufsobjekte inklusive der Außenflächen beträgt ca. 446,37 m<sup>2</sup>**. Die verkaufsgegenständlichen Wohn- und Büroeinheiten befinden sich im 1. und 2. Dachgeschoss eines wunderschönen und gepflegten Gründerzeit-Zinshauses aus dem Jahr 1900, die im Zuge eines Um- und Zubaus des Dachgeschosses im Jahr 1995 entstanden sind.

Die beiden Büroeinheiten sind seit 1996 an einen verlässlichen und seriösen Mieter auf unbefristete Zeit vermietet und garantieren daher stabile und langfristige Mieteinnahmen, was das Wohnungseigentumspaket besonders als Kapitalanlage interessant macht.

### **1. Maisonette - TOP 11a + TOP 11b: ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 6 m<sup>2</sup> Loggia**

**TOP 11a:** monatliche Nettomiete von € 520,00 / vermietet bis 2026

**TOP 11b:** monatliche Nettomiete von € 612,00 / derzeit Leerstand (ab € 12/m<sup>2</sup> Nettomiete)

### **2. Maisonette TOP 12a + TOP 12b: ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 18 m<sup>2</sup> Balkon**

**TOP 12a:** monatliche Nettomiete von € 876,00 / derzeit Leerstand (ab € 12/m<sup>2</sup> Nettomiete)

**TOP 12b:** monatliche Nettomiete von € 848,52 / derzeit Leerstand (ab € 12/m<sup>2</sup> Nettomiete)

### **3. Büro 13 + Büro 14: ca. 188 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. ca. 6 m<sup>2</sup> Wintergarten**



**Büro 13:** monatliche Nettomiete € 1.152,54

**Büro 14:** monatliche Nettomiete € 1.186,04

beide Einheiten sind seit 1996 unbefristet vermietet

## **Lage:**

Das Haus befindet sich im Zentrum der Altstadt von Klagenfurt, inmitten der Fußgängerzone am Alten Platz und bietet eine hervorragende Anbindung an sämtliche Infrastruktureinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der Neue Platz, Tiefgaragen sowie das Einkaufszentrum sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Der wunderschöne Wörthersee ist ebenso nur wenige Autominuten entfernt, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

## **Verkaufsdaten:**

Verkaufspreis: **EUR 1.356.000,00**

Nutzfläche gesamt ca. **446,37 m<sup>2</sup>**

Geschätzte Nettomieteinnahmen bei Vollvermietung ca. **EUR 62.341,20 p.a.**

Mögliche Rendite von rd. **4,6 %**

## **Monatliche Kosten:**

Monatliche Gesamtkosten lt. Vorschriften (BK, Reparaturrücklage, Liftbetriebskosten, WW, HK) ab 04/2025, **brutto EUR 1.450,52**

Eine exakte Einsicht erhalten Sie gerne bei Kontaktaufnahme.

**Sollten Sie am Erwerb einer einzelnen Wohn- bzw. Büroeinheit interessiert sein, so bitte ich um Ihre kurze Kontaktaufnahme - Sie bekommen umgehend die Verkaufsdaten der**

## **jeweiligen Einheit übermittelt!**

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap