Anlageobjekt in frequentierter Lage

Objektnummer: 5156/11723

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mario Pobatschnig

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach

T +43 664 2338903

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

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Anlageobjekt? Dann sind Sie hier genau richtig!

Das vermietete Gebäude liegt an einer hochfrequentierten Straße, somit werden Ihnen perfekte Werbemöglichkeiten geboten.

Folgende Wohneinheiten sind vorhanden - Gesamtwohnfläche: ca. 219 m²

1. Gewerbe Top 1, im Ausmaß von ca. 83,00 m² - bestehend aus 1 Verkaufsraum, Lager, Büro, WC und Keller im Ausmaß von ca. 60m² Nutzfläche gesamt ca. 143m²

2. Wohnung Top 2, im Ausmaß von ca. 68,79 m² - bestehend aus 3 Zimmern, Bad, WC, Vorraum - Mietzins € 1.100,00 brutto inkl. Betriebskosten

3. Wohnung Top 3, im Ausmaß von ca. 24,88 m² - bestehend aus 1 Zimmer, Bad, WC, Vorraum - Mietzins € 550,00 brutto inkl. Betriebskosten

4. Wohnung Top 4, im Ausmaß von ca. 43,43 m² - bestehend aus 1 Zimmer, Bad, WC, Vorraum - Mietzins € 630,00 brutto inkl. Betriebskosten

Die Brutto- Mieteinnahmen der Wohnungen 2,3 & 4 belaufen sich aktuell auf jährlich: € 27.360,00 (Achtung: ohne Gewerbeeinheit)

Das Dach des Hauses wurde vor ca. 10 Jahren mit Bramac Ziegeln eingedeckt, die Fassade wurde saniert und die Fenster wurden ersetzt.

Folgende Sanierungen wurden 2025 durchgeführt.

- Neue Elektroinstallationen, Kamerasystem in den Geschäftsräumen und an der Außenbereichen

- Neue Installationen der Wasser und Heizungsleitungen so wie ein neuer Warmwasserboiler wurden installiert

- Alle Wohnungen wurden renoviert, die Wände wurden ausgemalt, neue Laminatböden wurden verlegt.

- Die Geschäftsräume wurden hochwertig renoviert, alle Wände wurden mit Doppelpaneelen verkleidet.

- Die Schiebetür wurde gewartet und instandgesetzt und die Böden wurden erneuert.

- Der Keller wurde von innen gedämmt, die Wände neu verputzt, ein neuer Estrich verlegt.

- Eine E- Ladestation wurde vor dem Haus installiert

- An der Grenze zum Nachbarn wurde ein neuer Zaun aufgestellt

- Derzeit wird das Haus über die Ölheizung des Nachbarhauses beheizt (schriftliche Vereinbarung), der Abgeber kann kostengünstig ein neues Heizsystem einbauen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anlageobjekt begeistern, unter **+43 664 233 89 03 - Mario Pobatschnig, Kompagnon Immobilien**

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m
Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap