

**ATTRAKTIVES RENDITEOBJEKT IN WOLFSBERG MIT
CA.1951m² NUTZFLÄCHE | 3 MEHRGESCHOSSIGE
GEBÄUDE | SEHR GUT VERMIETET**



Objektnummer: 1149084

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindhofstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.951,09 m ²
Heizwärmebedarf:	D 96,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
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

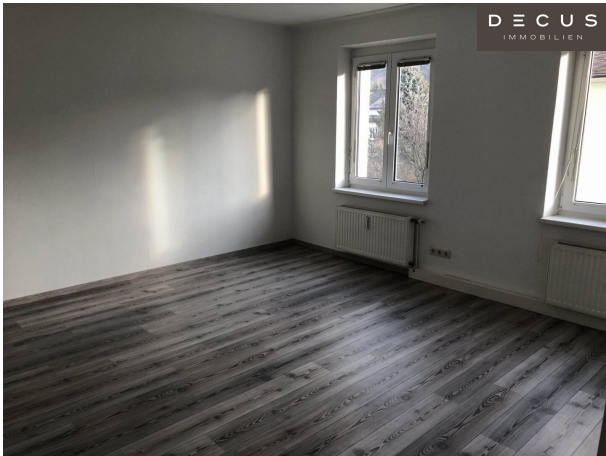




DECUS
IMMOBILIEN

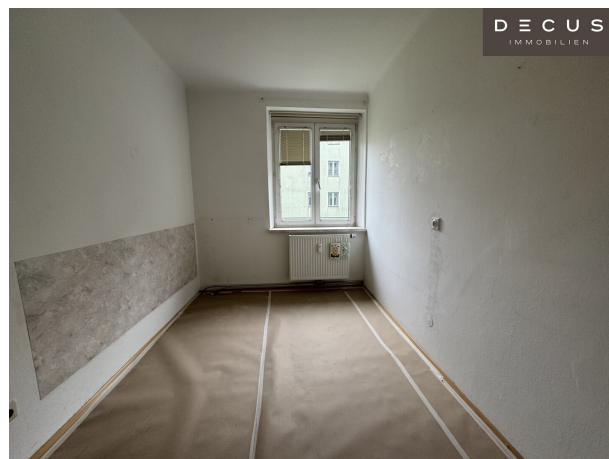


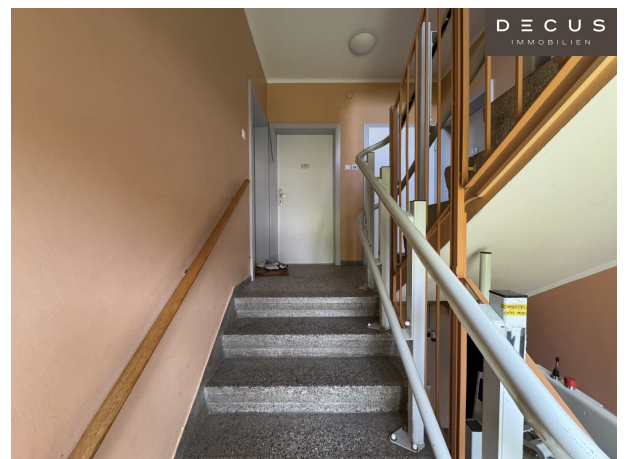
DECUS
IMMOBILIEN



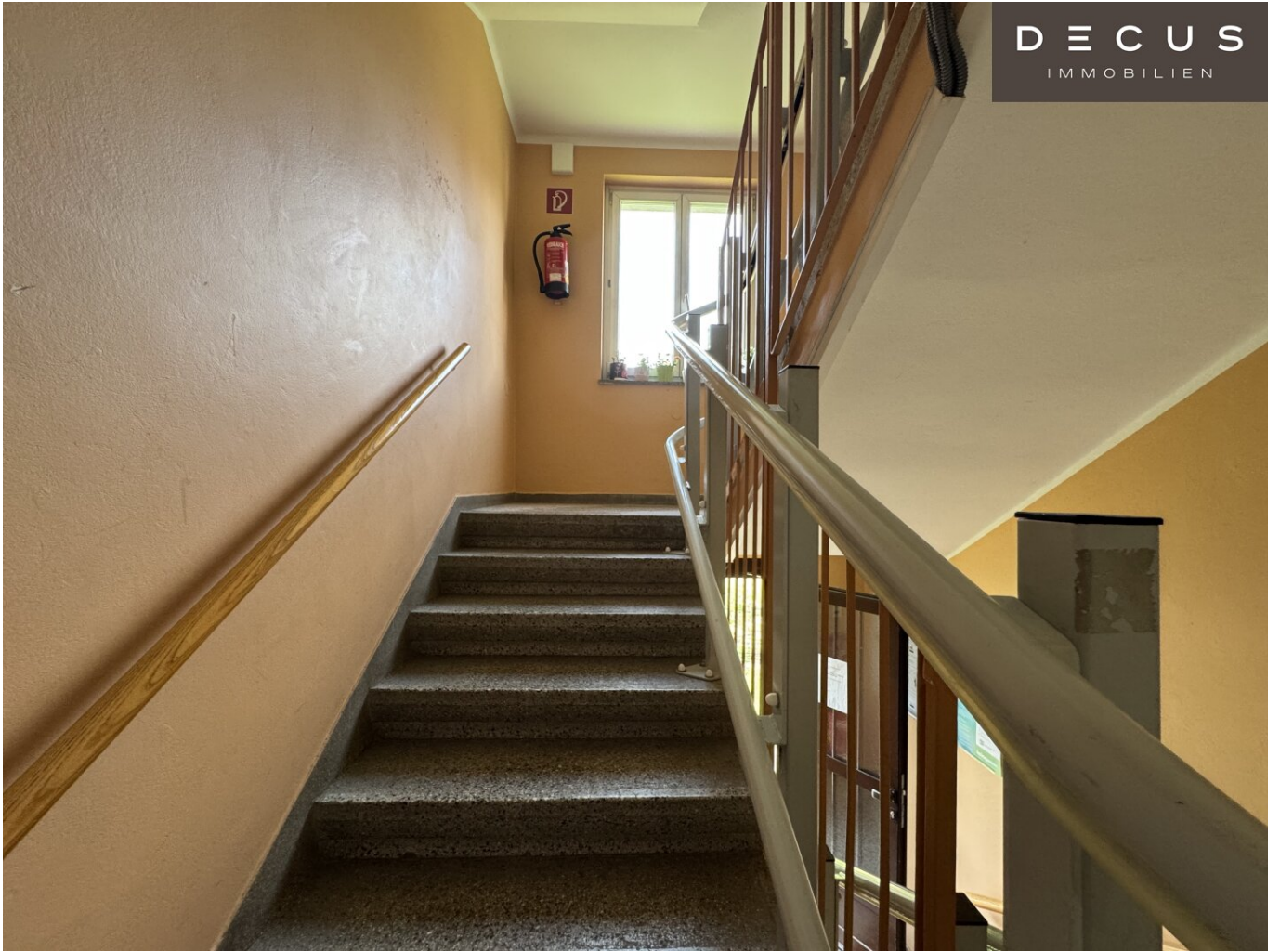
DECUS
IMMOBILIEN



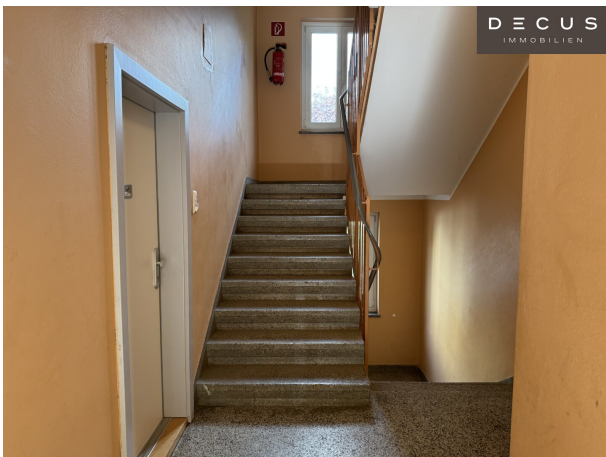




DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





HAUS 5 - UNTERGESCHOSS	HAUS 7 - UNTERGESCHOSS
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE



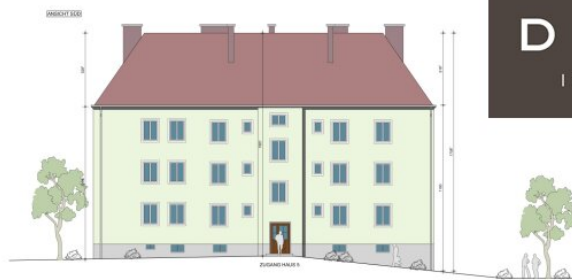
HAUS 5 - TOP 01	HAUS 7 - TOP 01	HAUS 5 - TOP 02	HAUS 7 - TOP 02
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE



HAUS 5 - TOP 03	HAUS 7 - TOP 03	HAUS 5 - TOP 04	HAUS 7 - TOP 04
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE



HAUS 5 - TOP 05	HAUS 7 - TOP 05	HAUS 5 - TOP 06	HAUS 7 - TOP 06
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE
ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE	ANFANGSFLÄCHE
FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE	FLÄCHE



BESTANDSPLAN

LINDHOFSTRASSE 5 & 7
WOLFSBERG

mikloscherarchitektur		HAUS 5	
Architekt Dipl.-Ing. Paul Miklosch		LAGEPLAN	
Grafiker: Dipl.-Ing. Paul Miklosch		GRUNDRISS	
Projekt: Lindhofstrasse 5 & 7		ANSICHTEN	
MASSSTAB	Blatt	PROJEKT NR.	Blatt
1:100	1	2014-08	BP 01
1:100	1		



mikolajsch-architektur architektur · ingenieurwesen · baubegleitung Planungsbüro für Architektur, Ingenieurwesen, Baubegleitung			
Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Paul Mikolajsch Stabschef Ingenieur und Bauingenieur Architekt und Bauingenieur Planungsbüro für Architektur, Ingenieurwesen, Baubegleitung		Planungsbüro HAUS 7 7 LAGERPLAN GRUNDRISSSE ANSICHEN	
PROJEKT Nr. 1-1000	ZEICHNUNG 1/10	PROJEKT Nr. 1-1000	PROJEKT Nr. 1-1000

GRUNDRISS 1. ETAGE



RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

GRUNDRISS 2. ETAGE



RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

GRUNDRISS 3. ETAGE



RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

GRUNDRISS 4. ETAGE



RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

GRUNDRISS 5. ETAGE



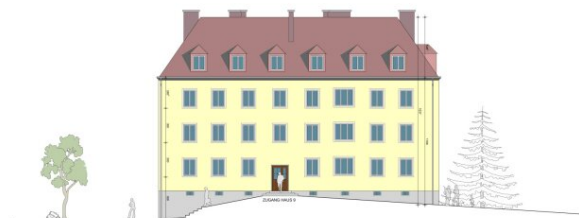
RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²

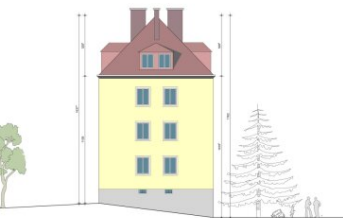
RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer	24,00 m²
Küche	10,00 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,00 m²
Flur	2,00 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	43,00 m²



ANSICHT 1



ANSICHT 2



ANSICHT 3



ANSICHT 4



BESTANDSPLAN
LINDHOFSTRASSE 9
WOLFSBERG

mikolasscharchitektur	
Architekturbüro	
Ansprechpartner: Herr Mikolasscharchitektur	
Telefon: 030 253 253 253	
E-Mail: info@mikolasscharchitektur.de	
Web: www.mikolasscharchitektur.de	
LAGEPLAN GRUNDRISS ANSICHTEN	
1:1000	2014-08
1:1000	2014-08

Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein herausragendes Renditeobjekt im malerischen Wolfsberg in Kärnten! Diese 3 mehrgeschossigen Wohngebäude (WGG-Objekt) bieten Ihnen nicht nur eine erstklassige Investitionsmöglichkeit, sondern auch eine ideale Lage, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbare Nähe rückt.

Mit einem Kaufpreis von € 1.950.000,00 zuzügl. 20% USt. erwerben Sie eine Liegenschaft, die sich perfekt für renditestarke Vermietungen eignet. Die massive Bauweise und das charmante Dach verleihen dem Objekt nicht nur Stabilität, sondern auch einen ansprechenden Charakter, der sowohl Mieter als auch Investoren anspricht.

Die Innenräume sind mit Laminat und einer Einbauküche ausgestattet. Jedes der lichtdurchfluteten Zimmer ist mit offenen Fenstern versehen, die für eine angenehme Belüftung und eine freundliche Atmosphäre sorgen. Zudem ist das Gebäude mit einer Fernwärmeheizung ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen die Möglichkeit, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Regionen zu gelangen.

Die Lage des Objekts ist ideal für Familien und Pendler. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: eine Apotheke, einen Arzt, ein Krankenhaus sowie eine Vielzahl von Schulen, und Kindergärten. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls schnell erreichbar und runden das Angebot ab.

Diese Immobilie in Wolfsberg vereint eine hervorragende Lage, eine gute Ausstattung und ein hohes Potenzial für nachhaltige Renditen. Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in eine Zukunft, die Ihnen Sicherheit und Erträge bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie begeistern und entdecken Sie die Möglichkeiten, die sie Ihnen bietet.

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.

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.

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-, Keller- 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.000m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap