

Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial in Waidmannsdorf: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



Titelbild

Objektnummer: 3754_830

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anzengruberstraße
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Baujahr:	ca. 1979
Wohnfläche:	360,00 m²
Balkone:	1
Keller:	131,12 m²
Heizwärmebedarf:	E 170,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	925.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

RE/MAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

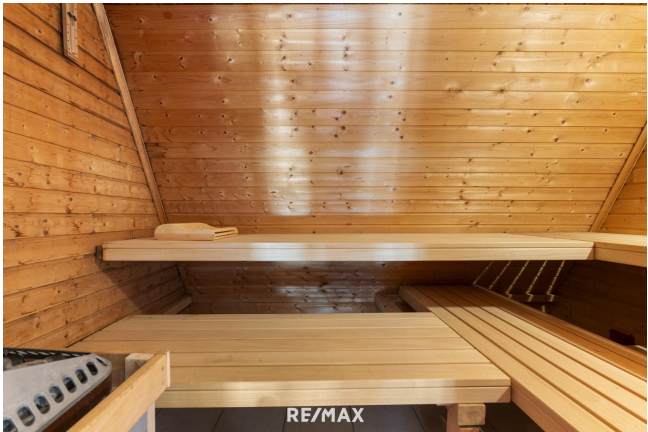
T +43463503944 944
H +43 664 266 32 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial in Waidmannsdorf: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage in Waidmannsdorf ist ideal für Anleger, Eigennutzer oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Das ca. 1979 errichtete Gebäude besteht aus einem Geschäftslokal im Erdgeschoss. In den oberen Geschossen befinden sich drei Wohneinheiten: eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss sowie zwei Kleinwohnungen im ausgebauten Dachgeschoss. Zusätzlich gibt es mehrere Garagen- sowie Abstellplätze, die zur Immobilie gehören. Die gesamte Bezugsfläche (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss) beträgt ca. 360 m².

Weiters gehören zur Immobilie ein Balkon im 1. OG sowie zwei kleine Dachterrassen. Auch eine Sauna im Dachgeschoss steht zur Verfügung.

Das Haus ist teilunterkellert und hat mit über ca. 130 m² Kellerfläche ausreichend Stauraum oder zusätzliche Nutzfläche.

Das Grundstück samt idyllischem Garten mit ca. 1.075 m² bietet zusätzlichen Raum zur Erholung.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Waidmannsdorf, in unmittelbarer Nähe zum Würthersee, zur Alpen-Adria-Universität und zum Lendkanal. Der Würthersee sowie die nächste Auffahrt zur Südautobahn liegen ca. 2 Fahrminuten entfernt und die Innenstadt ca. 10 Fahrminuten. Zusätzliche Flexibilität bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Radwege.

Ob als Büro, Arztpraxis, Studio oder für andere gewerbliche Zwecke – das Objekt bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einem attraktiven, urbanen Umfeld.

Aktuell sind die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Dachgeschoss vermietet – daher gibt es davon keine Fotos und diese Räumlichkeiten können derzeit nicht besichtigt werden. Die Mietverträge enden am 31.07.2025 und somit wird die Immobilie bestandsfrei übergeben.

Dieses Objekt vereint Wohnkomfort, Gewerbepotenzial und solide Substanz in einer der gefragtesten Lagen von Waidmannsdorf. Ideal für Menschen mit Visionen – ob zur Eigennutzung, als Praxis, Bürostandort oder zur Vermietung.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Hei17 zw 0.0 är kW me h/(be m² dar a) f: KlaE sse Hei zw är me be dar f: Fa 2.7 kto 8 r G

es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z:
KlaE
sse
Fa
kto
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z: