

## Investoren aufgepasst! Lukratives Wohngebäude in Klein Sankt Paul



Außenansicht

**Objektnummer: 0015000871**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9373 Klein Sankt Paul
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Wohnfläche:</b>	1.051,28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.328,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,45
<b>Kaufpreis:</b>	2.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Rössler**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T +43476257743100  
H +43 664 282 42 86

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













## Objektbeschreibung

Diese attraktive Liegenschaft eignet sich ideal für Anleger und Unternehmer, die auf der Suche nach einer lukrativen Investition sind!

Das *barrierefreie* Wohngebäude befindet sich in der Marktgemeinde Klein St. Paul, eingebettet im wunderschönen Görtschitztal. Der Kindergarten, Schulen, Ärzte sowie diverse Geschäfte im Ort sind in Kürze erreichbar.

Die Umgebung bietet eine Vielfalt an Outdoor-Aktivitäten für Wanderbegeisterte, Radfahrer sowie Mountainbiker. Für eine Abkühlung an den heißen Sommertagen sorgt das Terrassenbad für Jung und Alt, welches von der Liegenschaft fußläufig erreichbar ist. Auch in den Wintermonaten wird Ihnen nicht langweilig! Besuchen Sie die in näherer Umgebung befindlichen Skigebiete wie beispielsweise die Saualpe und das Klippitztörl.

### Link zum Video:

<https://youtu.be/co46VVrxZ3o>

### Aufteilung des Wohnhauses (ca. 1.328,48 m<sup>2</sup> Gesamtfläche):

Das im Jahr 2021 erbaute Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen, die über das Stiegenhaus sowie über den *vorhandenen Lift* erreichbar sind.

Die genaue Zimmeraufteilung erhalten Sie zusammen mit dem Immobilienangebot per E-Mail.

### *Erdgeschoß (314,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche)*

Barrierefreie Tagesstätte mit Wintergarten.

### *1. Obergeschoss (ca. 274,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche):*

TOP 1 (48,55 m<sup>2</sup> Wfl.), TOP 2 (53,98 m<sup>2</sup> Wfl.), TOP 3 (50,60 m<sup>2</sup> Wfl.), TOP 4 (51,83 m<sup>2</sup> Wfl.) und TOP 5 (69,57 m<sup>2</sup> Wfl.).

Bis auf TOP 2 hat jede Wohnung einen *zusätzlichen Balkon* mit durchschnittlich ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

*2. Obergeschoss (ca. 283,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche):*

TOP 6 (49,93 m<sup>2</sup> Wfl.), TOP 7 (53,64 m<sup>2</sup> Wfl.), TOP 8 (50,52 m<sup>2</sup> Wfl.), TOP 9 (59,93 m<sup>2</sup> Wfl.) und TOP 10 (69,32 m<sup>2</sup> Wfl.).

Jede Wohnung hat einen zusätzlichen Balkon mit durchschnittlich ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

*Dachgeschoss (ca. 178,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche):*

TOP 11 (65,86 m<sup>2</sup> Wfl.), TOP 12 (55,02 m<sup>2</sup> Wfl.) und TOP 13 (57,81 m<sup>2</sup> Wfl.).

Zzgl. einen Balkon bei jeder Wohnung: TOP 11 ca. 12,67 m<sup>2</sup>, TOP 12 ca. 27,11 m<sup>2</sup> und TOP 13 ca. 22,96 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Zzgl. allgemeine Lagerräume und einen Heizraum von gesamthaft ca. 72,58 m<sup>2</sup>.

### **Beheizung:**

Fotovoltaikanlage, Wärmepumpe mit Speicher, Bodenheizung.

### **Sonstiges:**

- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Raffstores.
- Es stehen 17 allgemeine KFZ-Parkplätze zur Verfügung. 5 auf Eigengrund und 12 auf Pachtgrund, ca. 200 m entfernt.

### **Jährliche Mieteinnahmen:**

- Bei Vollvermietung ca. Euro 118.800,00 netto, exkl. Ust. und Betriebskosten
- Aktuell sind alle Wohnungen sowie die Tagesstätte vermietet.
- Rendite ca. 4,4%

### **Kaufpreis der Liegenschaft:**

€ 2.600.000,-- netto, zzgl. 20% Ust.

### **Entfernungen:**

- 25 m Post
- 130 m Pizzeria
- 200 m Tankstelle
- 230 m Spar, Bushaltestelle
- 280 m Volks- und Mittelschule, Hofladen
- 550 m Ärztin für Allgemeinmedizin, Museum
- 600 m Terrassenbad, Bäckerei
- 700 m Tennisplatz
- 1,2 km Sportzentrum
- 4 km Ortskern Eberstein
- 12,3 km Ortskern Treibach
- 13,4 km Saualpe
- 15,5 km Längensee
- 22,4 km Klippitztörl
- 25,3 km St. Veit an der Glan
- 26,6 km Völkermarkt
- 27,4 km Völkermarkter Stausee
- 32,7 km Klopeiner See
- 35,8 km Klagenfurt am Wörthersee
- 40 km Wörthersee

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,

Kaufvertragserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung u. Absicherung!