# Investition im Herzen von Klagenfurt: Zinshaus mit 600m² Fläche und Stadtblick für 2.950.000,00 €



Objektnummer: 1144952

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Alter:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

**Kaufpreis:** 

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Karfreitstraße

Zinshaus Renditeobjekt

Österreich

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Altbau

600,00 m<sup>2</sup>

D 108,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,74

2.995.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Katharina Hammerl**

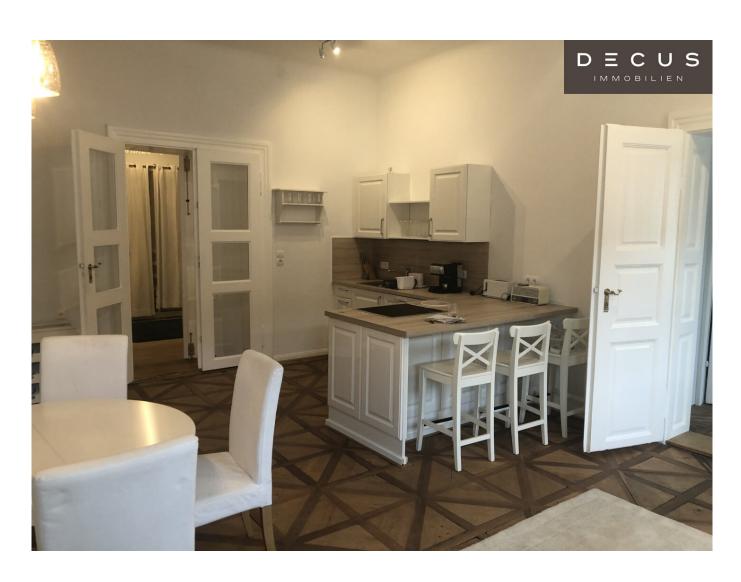
DECUS Immobilien GmbH Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12 1010 Wien

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 Verfügung.





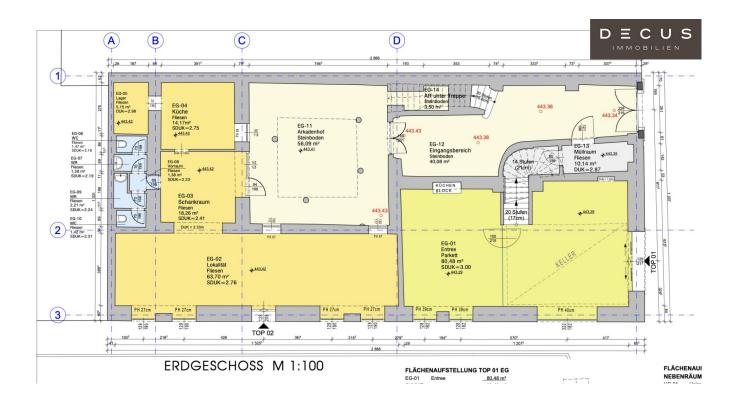


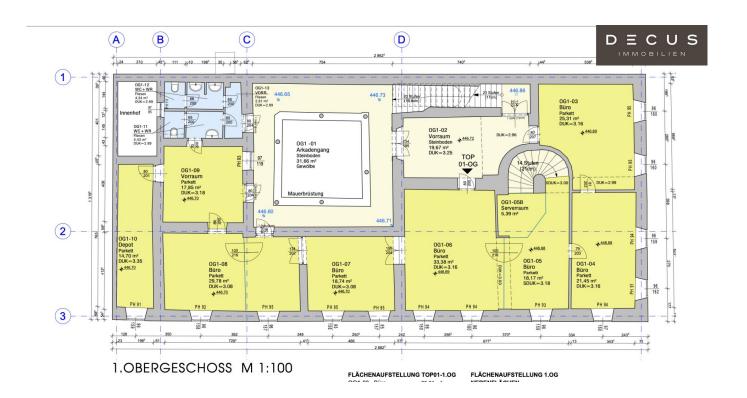


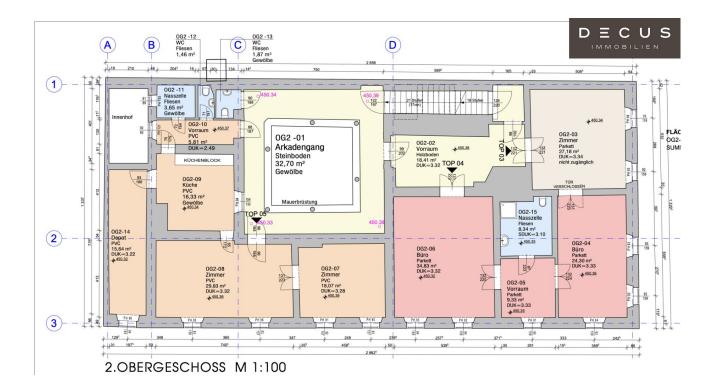


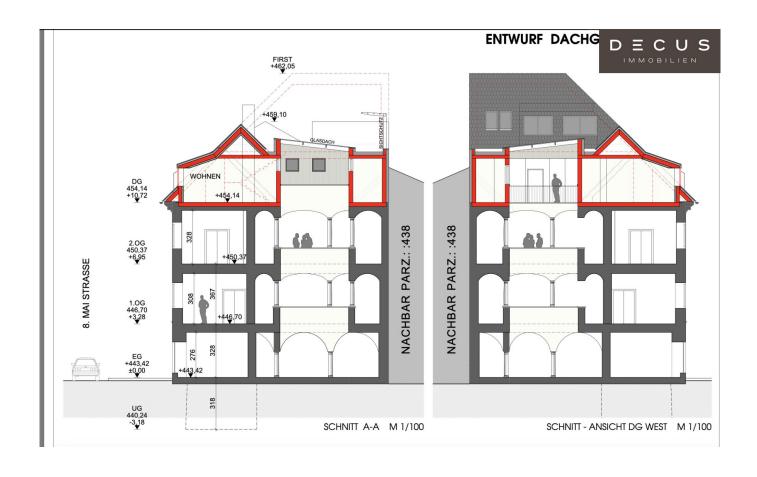


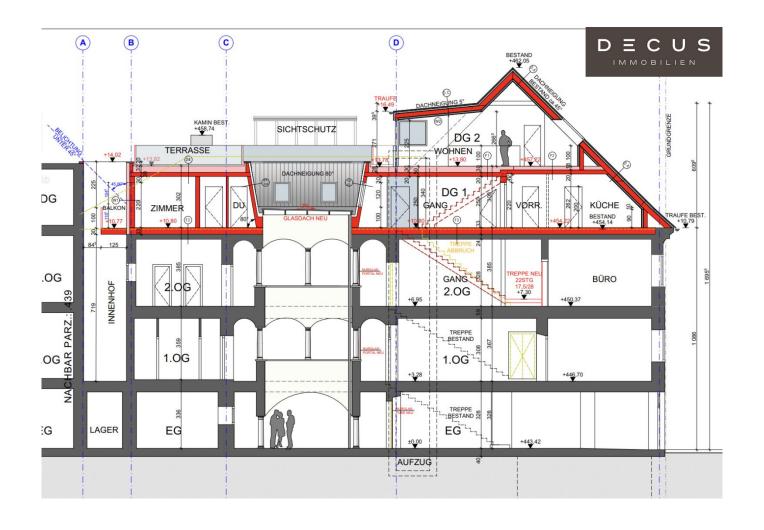


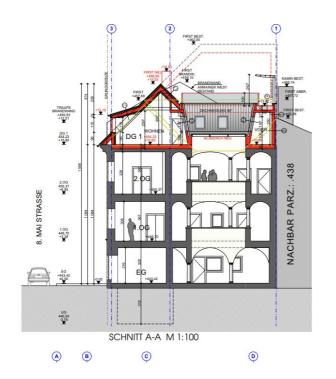


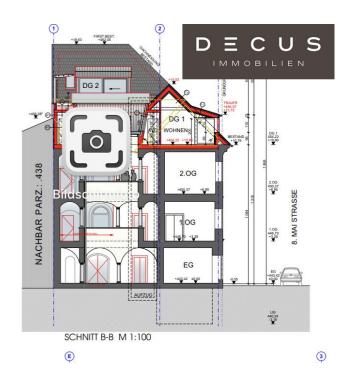












## **Objektbeschreibung**

Zur Verkauf gelangt ein stilvoller Altbau in der Innenstadt von Klagenfurt!

Das Gebäude verfügt über insgesamt 6 Bestandseinheiten, 4 davon sind befristet vermietet. Einreichplanung für den Dachgeschoßausbau und den Einbau eines Aufzuges liegt vor. Eine Baugenehmigung ist vorhanden.

Grundfläche: 380 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** aktuell ca. 600 m² mit der Möglichkeit für einen Dachgeschossausbau und damit Erweiterung der Flächen um rund 300 m².

Diese Immobilie mit den schönen Arkadengängen befindet sich in zentraler und gut frequentierter Lage bei der Karfreitstraße in Klagenfurt am Wörthersee. Die Gegend ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie öffentlichen Einrichtungen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen.

#### 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.

www.decus.at | office@decus.at

### 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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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-/Werkswohnungen. 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- 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 <250m Krankenhaus <750m Klinik <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Universität <500m Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

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

## Verkehr

Bus <250m Autobahnanschluss <3.250m Bahnhof <1.000m Flughafen <3.500m Straßenbahn <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap