

## **Stattliches Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage Klagenfurt**



**Wohn- Geschäftslage  
Nähe Messe und EC-KAC Halle**

## Ein zentraler Platz zum Leben und Arbeiten!

Dieses herrschaftliche Stadthaus bietet viel Raum auf 3 Etagen und grosszügiges Wohnflair. Durch die zentrale Stadtlage ermöglicht das Objekt sehr viele Nutzungsoptionen.

Die Geschoße sind über ein zentrales Treppenhaus verbunden. Es bestehen jeweils östlich und westlich im Treppenhaus die Eingangstüren zu den Wohnungen. Im Erdgeschoß ist eine grosszügige Wohneinheit mit ca. 165m<sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten untergebracht. Das Erdgeschoß hat keine Mietvertragsbindung. Im Obergeschoß ist die westliche Einheit an ein Büro vermietet. Die östliche Einheit ist frei. Das Dachgeschoß hat zwei kleinere Einheiten, beide sind vermietet.

Im Keller befindet sich die Öl-ZH, sowie Kellerräume für die Mieter und ein Waschraum. Am Grundstück steht eine Garage und angebaut ein überdachtes Nebengebäude, dass zur Zeit als Gartenlaube genutzt wird.

Das Haus bietet viele Möglichkeiten. Es eignet sich als Geschäftshaus ebenso, wie auch als Wohnhaus. Die umliegende Bebauung ist 5 bis 8-geschossig. Laut Widmung wären 6 Geschoße in Zone 1 möglich.

Die Nähe zur Messe und zur EC-KAC Halle bieten viel Nachfrage für Vermietungs- und Wohnzwecke.

<b>Grund:</b>	ca. 883m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	Erdgeschoß: ca. 165m <sup>2</sup> Obergeschoß: ca. 165m <sup>2</sup> (zwei Einheiten je ca. 83m <sup>2</sup> ) Dachgeschoß: ca. 80m <sup>2</sup> (zwei Einheiten je ca. 40m <sup>2</sup> ) Dachboden: ca. 20m <sup>2</sup> - Keller: ca. 165m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche:</b>	ca. 410m <sup>2</sup> EG/OG/DG
<b>Gesamtnutzfläche:</b>	ca. 595m <sup>2</sup> inklusive Keller
<b>Widmung:</b>	Bauland-Gemischtes Baugebiet – Zone 1 GFZ: 1,5 bei geschlossener Bebauungsweise Geschoße: 6
<b>Heizung:</b>	Öl-ZH, Klöckner/Elco aus 1998 im DG: E-Radiatoren
<b>Garage:</b>	3,6x7m ca. 25m <sup>2</sup> ,
<b>Baujahr:</b>	1951 – 1956 - Fertigstellung 1966
<b>Energiekennzahlen:</b>	HWB in Arbeit
<b>Mieteinnahmen netto:</b>	ca. € 11.200,--p.a. netto (mögliche Einnahmen 2.500,-- mtl. = € 30.000,-- p.a.) BK ca. € 5.700 netto exkl. Hausverwaltungskosten

**Kaufpreis: € 1.375.000,--**



Hausansicht Süd



Hausansicht Nord



Hausansicht Ost



parkähnlicher Garten

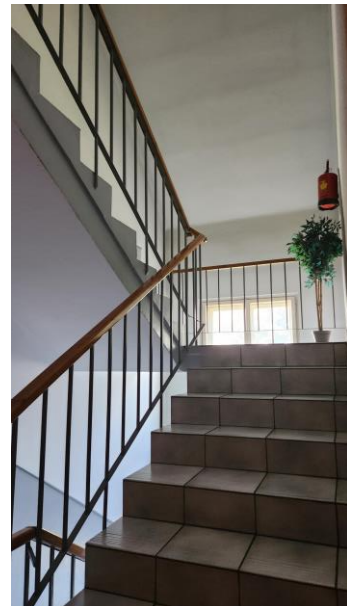


**Hausansicht West**

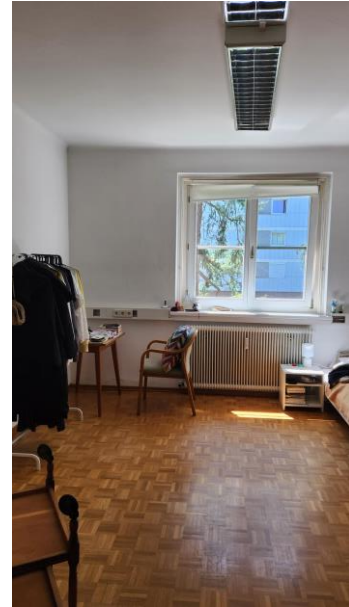
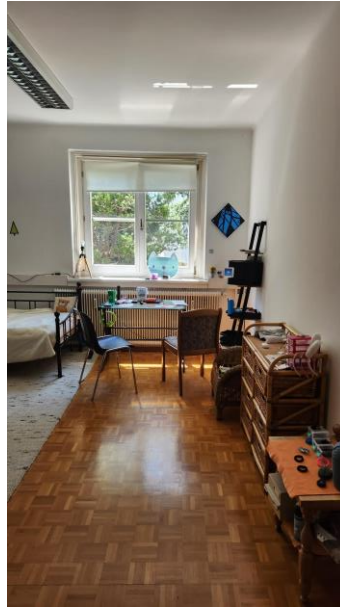


**Räume im Erdgeschoß**





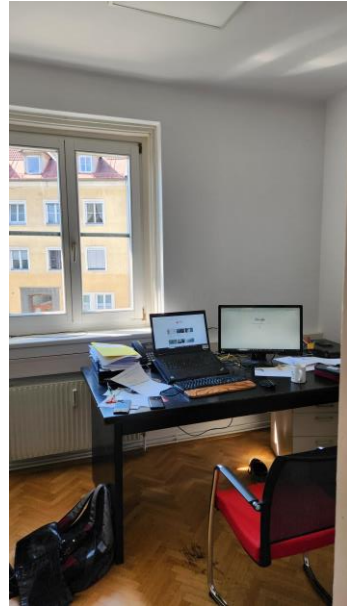
### Wohnung Ost im 1. Obergeschoß





### Büroräume West im 1. Obergeschoß





### Wohnräume Ost im Dachgeschoß



### Wohnräume West im Dachgeschoß



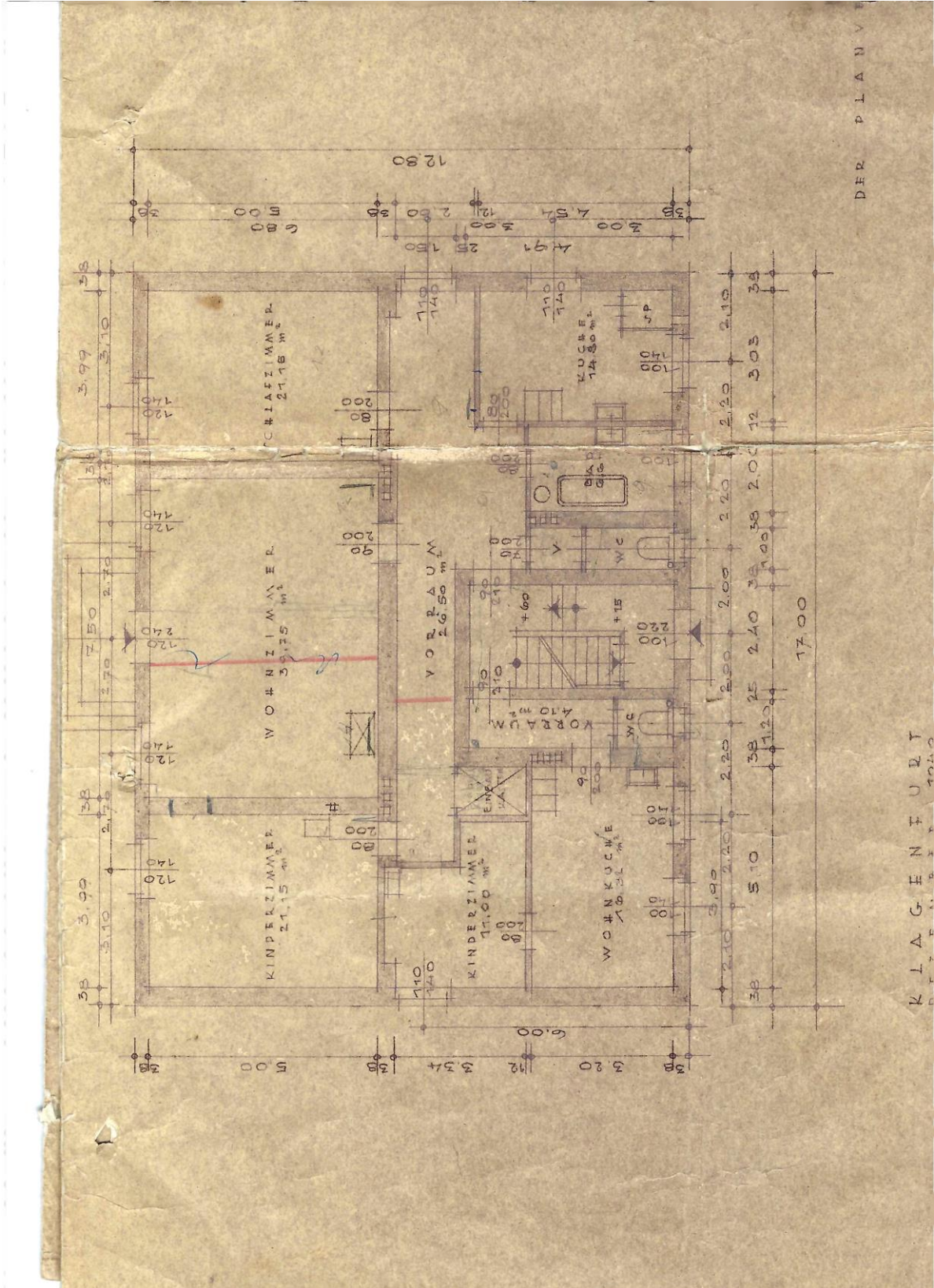
### Heizraum Keller mit Stahltank



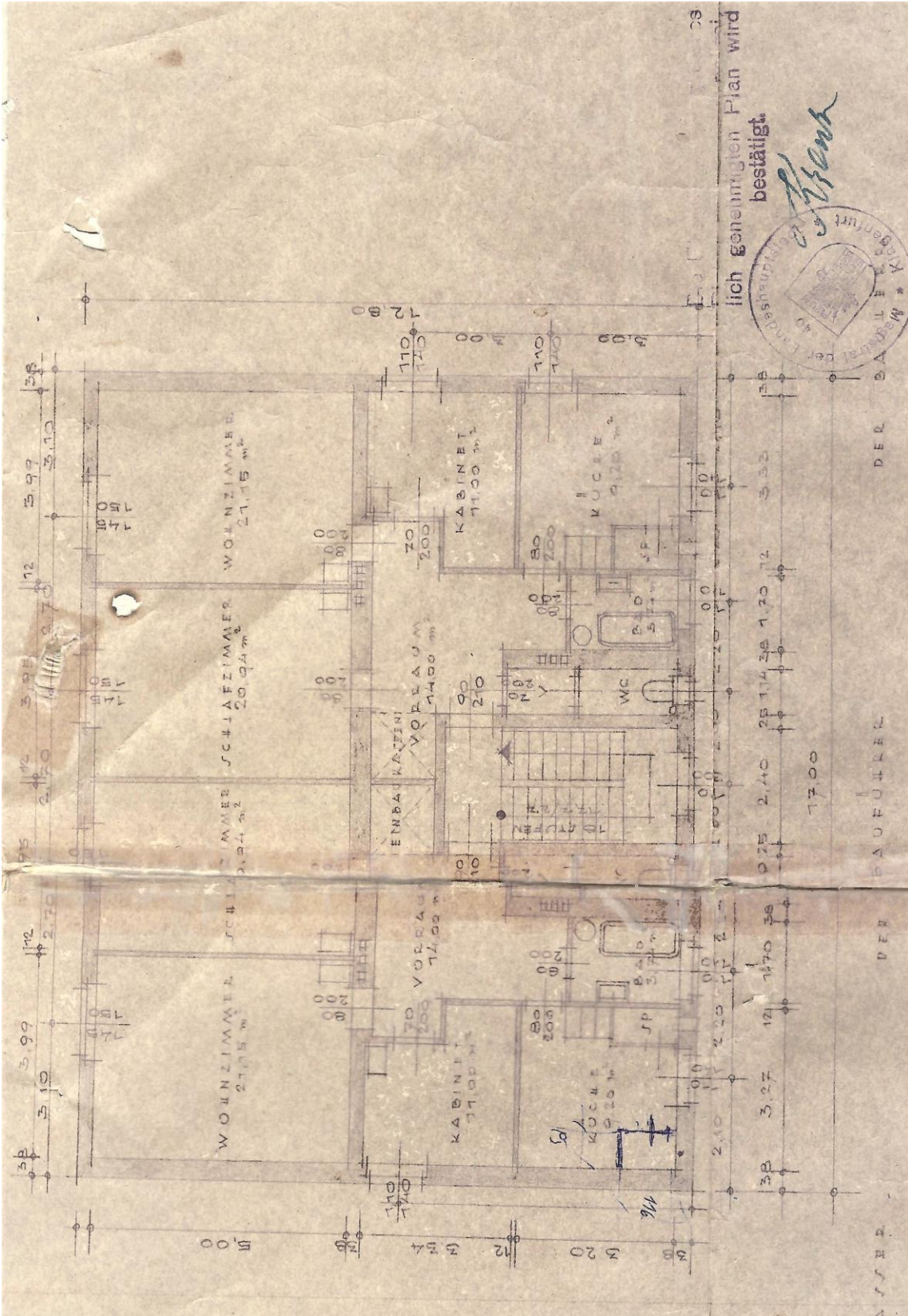
### Keller und Gartenansicht von oben mit Nebengebäude



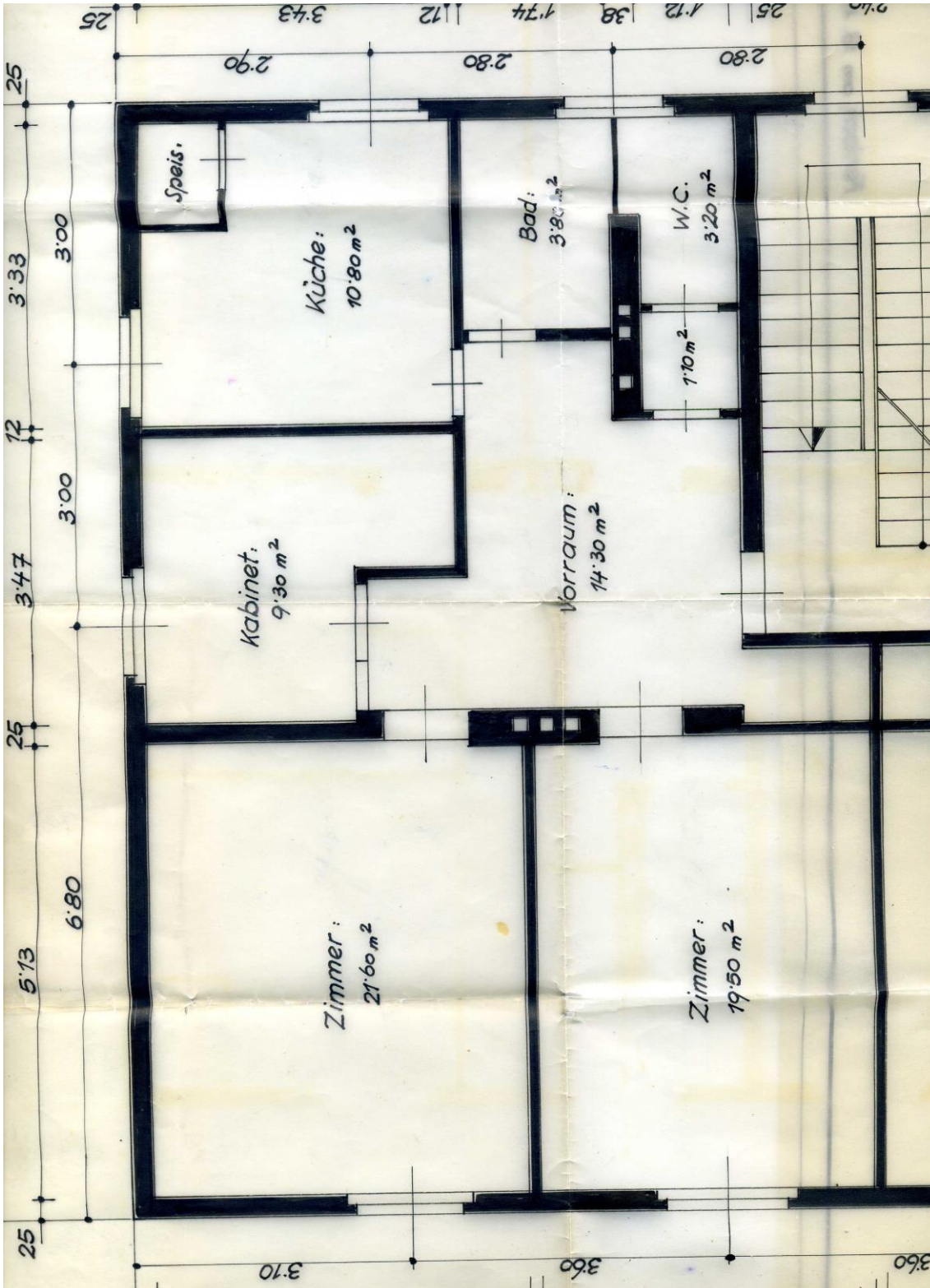
**Plan Erdgeschoß**

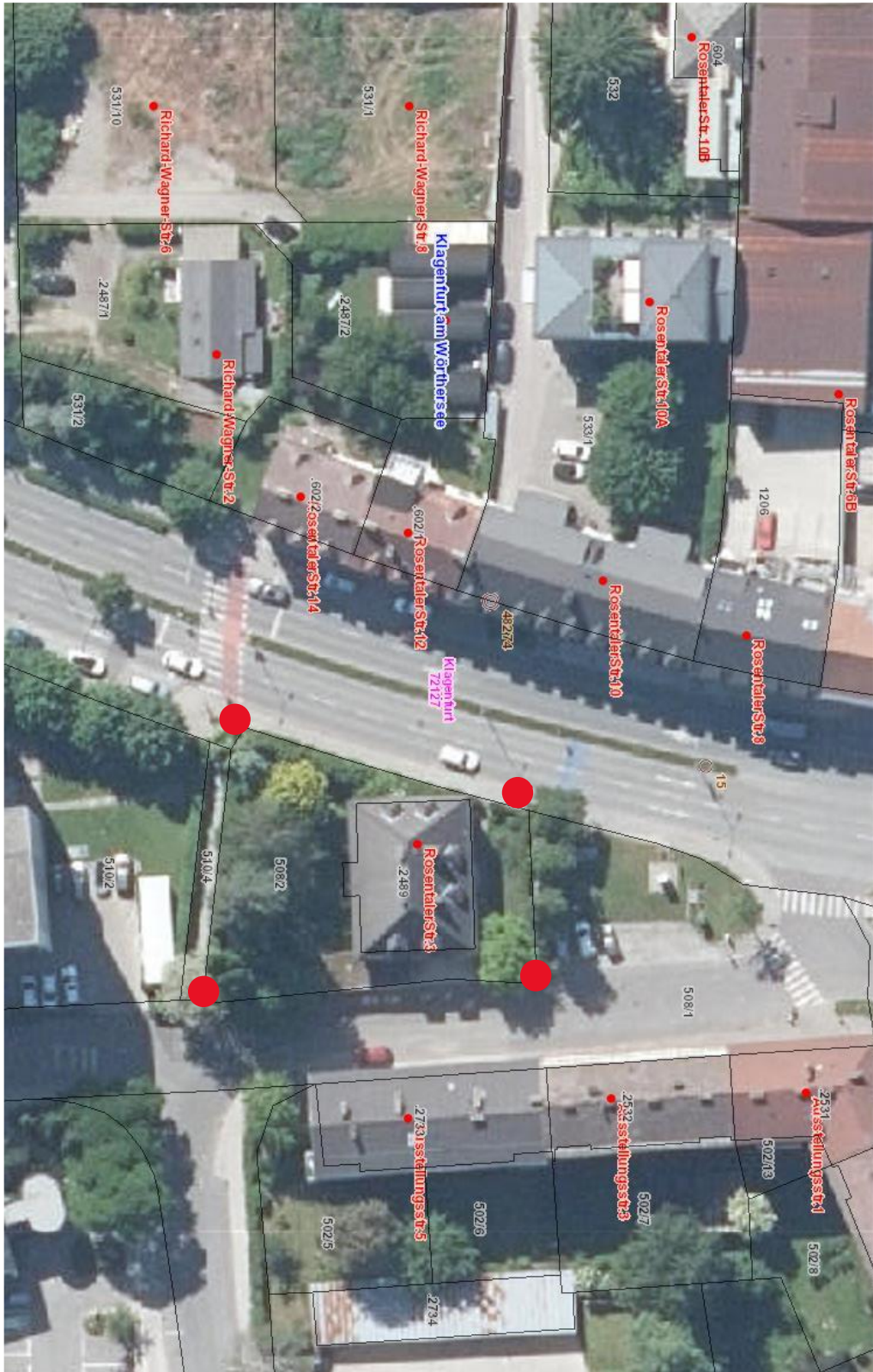


Plan 1. Obergeschoß



Wohnungsplan 1 OG





**Wichtige Information:**

Wir sind allein beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

*Die Informationen betreffend neuer Verbraucherregeln und dem Widerrufsrecht entnehmen Sie bitte aus der nächsten Seite.  
Wenn Sie diesbezüglich Fragen haben, erklären wir Ihnen gerne die Hintergründe!  
Rufen Sie uns einfach an!*

**Kontakt - Irene Pade, MSc - Tel 0664-2132207**

Nebenkostenübersicht:   ■ Grunderwerbsteuer 3,5 %                           ■ Grundbucheintragungsgebühr 1,1%  
                                  ■ Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust.   ■ Vertragserrichtungskosten ca. 2 %



## Neue Verbraucherrechte-Richtlinien

### Information § 11 FAGG Fern- und Auswärtsgeschäfte - Gesetz

Seit 13.06.2014 gilt das neue „Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz-VRUG“. Das neue Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz betrifft alle Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen werden. Sobald ein Interessent eine Anfrage sendet, oder auf ein Inserat hin anruft, entsteht bereits ein mündlicher Maklervertrag.

### Was bedeutet das nun für Sie als Immobiliensuchender und natürlich auch für uns als Makler?

**Der Verbraucher (Interessent) kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem Außer-Geschäftsraum-Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen von der Dienstleistung des Maklers zurücktreten.**

Wenn wir als Makler vor Ablauf der vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden sollen (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit - bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

## WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert.

Hiermit erteile ich Immobilien Pade den Auftrag sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht I

Name:

---

Adresse:

---

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Dieses Formular bitte unterschreiben und per email an office@immo-pade oder per JPG an 0664-2132207 senden.