

Inserat ID: 97907

erstellt am : 10.10.2024

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2300000€

Straße:

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kärnten Österreich

Wohnfläche: 331m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 2664m<sup>2</sup>

Grundfläche: 5320m<sup>2</sup>

**Kontaktinformationen:**

Ingeborg Huber

Tel: +43 664 2033497

deinzuhaus10@gmail.com

**Betriebsobjekt in Klagenfurt Ost zu verkaufen!**



Bezeichnung	Anzahl Räume	Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoß</b>		
HAUS - Lager 1+2+3	3	185,06
HALLE - Lager, Schutzraum	2	745,59
<b>Summen</b>		<b>930,65</b>
<b>Erdgeschoß</b>		
HAUS - Geschäft, Wintergarten 1+2, Büro 1+2	5	204,40
HAUS - Besprechung, Büro 3-5, Vorräum, Sanitarbereich	12	240,97
LAGER - Vorräum, Sozialräume, Magazin, Werkstatt, Waschbox, Öllager	9	205,61
LAGER - Kleinlager, Lagerhalle	2	519,06
<b>Summen</b>		<b>1170,04</b>
<b>1. Obergeschoß</b>		
HAUS - Wohnung 1 Obergeschoß	11	164,34
HAUS - Wohnung 2	6	56,60
<b>Summen</b>		<b>220,94</b>
<b>Dachgeschoß</b>		
HAUS - Wohnung 1 Dachgeschoß	5	61,68
HAUS - Wohnung 3	5	48,63
<b>Summen</b>		<b>110,31</b>
<b>Außenanlagen</b>		
Abstellplatz Süd/West, für 14 PKW		232,00
<b>Summen</b>		<b>232,00</b>
<b>Garagengebäude</b>		
Garagengebäude	3 Stellplätze	3,00
<b>Summen</b>		<b>3,00</b>
<b>Grundstücke, Betriebsgelände</b>		
Grundstück (Garagengebäude)		639,00
Grundstück (Betriebsgelände)		4681,00
<b>Summen</b>		<b>5320,00</b>

Das Betriebsobjekt besteht aus Wohn-, Büro-Trakt und Lagerhalle mit befestigten Freiflächen mit einem Ausmaß von 4.681 m<sup>2</sup> plus ein Garagenobjekt mit 3 PKW-Stellplätzen und einem Ausmaß von 639 m<sup>2</sup>.

Das Wohngebäude ist in Massiv Bauweise mit Satteldach in 4-geschossiger und der Bürotrakt in massiv 1-geschossiger Bauweise mit Flachdach und Dachterrasse errichtet und besteht aus:

Kellergeschoss mit Infrastruktur Räumen, Tank- und Heizraum, sowie 3 Lagerräumen  
Erdgeschoss mit angebautem Wintergarten an der Ostseite und einem Geschäftslokal, sowie  
Büroräume. Der Bürotrakt im Erdgeschoss ist mit einem Flachdach als Dachterrasse für das  
Obergeschoss errichtet.

1.Obergeschoss mit zwei Wohneinheiten, wobei sich die eine Wohnung über zwei Geschosse  
erstreckt und mit einem Wintergarten auf der Dachterrasse ausgestattet ist.

Dachgeschoss mit einer Wohneinheit und dem Obergeschoss der zweigeschossigen Wohnung  
des 1. Obergeschosses.

Die Lagerhalle ist in Stahlbeton-Massiv-Bauweise im Kellergeschoss und aus Stahlbeton in  
Fertigteil-Bauweise mit Flachdach in 2-geschossiger Ausführung errichtet und besteht aus:

Kellergeschoss mit Schutzraum, Lagerraum und Geräteraum ist über eine überdachte Rampe an  
der Ostseite, sowie über die Kellerräume des Wohn- und Bürotraktes erschlossen.

Erdgeschoss bestehend aus Sozialräumen, Werkstätten-Trakt und Lagerhalle mit Flachdach.  
Flachdach als Flugdach an der Ostseite für die Rampenüberdachung und an der Südseite als  
Überdachung für Lagerboxen und Freiflächen. 2-läufige Stiege aus Stahlbeton für die  
Flachdach-Erschließung.

Die vorhandenen Freiflächen sind komplett eingezäunt und mit Toranlagen an der Ostseite beim  
Wintergarten und am Beginn der Lagerhalle. Die Freiflächen sind vollständig mit Asphaltbelägen,  
Beton- und Verbundsteinpflaster-Flächen befestigt. Im Bereich der Werkstätte gibt es eine  
Werkstankstelle für Dieselkraftstoff mit einer 6.000 Liter Tankanlage.

Das Garagenobjekt für 3 PKW-Stellplätze ist in Massiv-Bauweise aus Stahlbeton mit Flachdach  
errichtet. Der Garagenvorplatz ist mit Beton-Verbundsteinpflaster belegt, die sonstigen Flächen  
dieses Grundstückes sind begrünt.

Verkaufspreis: ? 2.300.000,--

Maklergebühr 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen MwSt.!

Für weitere Objekte besuchen Sie unsere Homepage unter [www.deinzuhauseimmobilien.com](http://www.deinzuhauseimmobilien.com)

Infrastruktur / Entfernungen  
GesundheitArzt &lt;1.500m Apotheke &lt;2.000m Krankenhaus  
&lt;2.000m Klinik &lt;4.500m Kinder & Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten  
&lt;2.000m Universität &lt;4.000m Höhere Schule  
&lt;3.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum  
&lt;1.000m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;1.500m Post  
&lt;2.500m Polizei &lt;2.000m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;1.500m Bahnhof &lt;3.000m Flughafen &lt;2.500m Straßenbahn  
&lt;8.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 5320m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 331m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 2664m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

hwbwert: 150m<sup>2</sup>

fgeewert: 1.46m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2300000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ingeborg

Nachname: Huber

Tel.: +43 664 2033497

E-Mail: [deinzuhause10@gmail.com](mailto:deinzuhause10@gmail.com)