

## ZINSHAUS IN BESTLAGE VON KLAGENFURT

Objekt: PQ-16 | Osterwitzgasse 12 |  
9020 Klagenfurt, 01. Bez.: Innere Stadt |  
1.150.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-16	<b>Kaufpreis</b>	1.150.000,00 €
<b>Etagenanzahl gesamt</b>	3	<b>Betriebskosten</b>	900,00 €
<b>Befeuerung</b>	Elektro, Fernwärme	<b>Mtl. Kosten (exkl. USt)</b>	900,00 €
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme	<b>Provision</b>	3% zuzüglich 20% USt
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	5	<b>Objekttyp</b>	Mehrfamilien- haus
<b>Anzahl Gewer- beeinheiten</b>	2	<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Wohnfläche</b>	430 m <sup>2</sup>	<b>Vermarktungs- art</b>	Kauf
<b>Nutzfläche</b>	600 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Grundstücks- größe</b>	225 m <sup>2</sup>	<b>Vermietet</b>	Ja
<b>PLZ</b>	9020	<b>Baujahr</b>	1900
<b>Ort</b>	Klagen- furt, 01. Bez.: Innere Stadt	<b>Zustand</b>	Gepflegt

## Beschreibung

Dieses vollvermietete Zinshaus im Herzen von Klagenfurt bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

- › Zinshaus in Bestlage von Klagenfurt
- › Nähe City Arcaden
- › im Erdgeschoss befindet sich ein renommiertes Lokale mit einen bestehenden Pachtvertrag
- › im 1 Obergeschoss befindet sich eine Wohnung die befristet vermietet ist
- › im 2 Obergeschoss ist ein Büro das befristet vermietet ist
- › im 3 Obergeschoss befinden sich drei Garconnieren die alle befristet vermietet sind
- › das Haus ist Vollunterkellert
- › Nutzfläche 600m<sup>2</sup>
- › komplett saniert in sehr guten Zustand
- › kein Lift vorhanden
- › gute Rendite mit Steigerungspotential

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns um weitere Informationen zu diesem Objekt zu erhalten. Wir stehen Ihnen rund um die Uhr für Fragen und Besichtigungstermine zu Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Mail: [office@quantschnig-immobilien.at](mailto:office@quantschnig-immobilien.at)

Tel: 0660/81 31 452

# Quantschnig.immo

Patrick Quantschnig

## Lage

Top Zentrumslage, in unmittelbarer Nähe zu den City Arcaden Klagenfurt. Ruhig in einer Fußgängerzone gelegen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Lokale fußläufig erreichbar.



## Objektfotos

Stiegenhaus



Wohnung 1 Stock



Wohnung 1 - Stock



Wohnung 1- Stock



Büro 2 - Stock



Büro 2 Stock



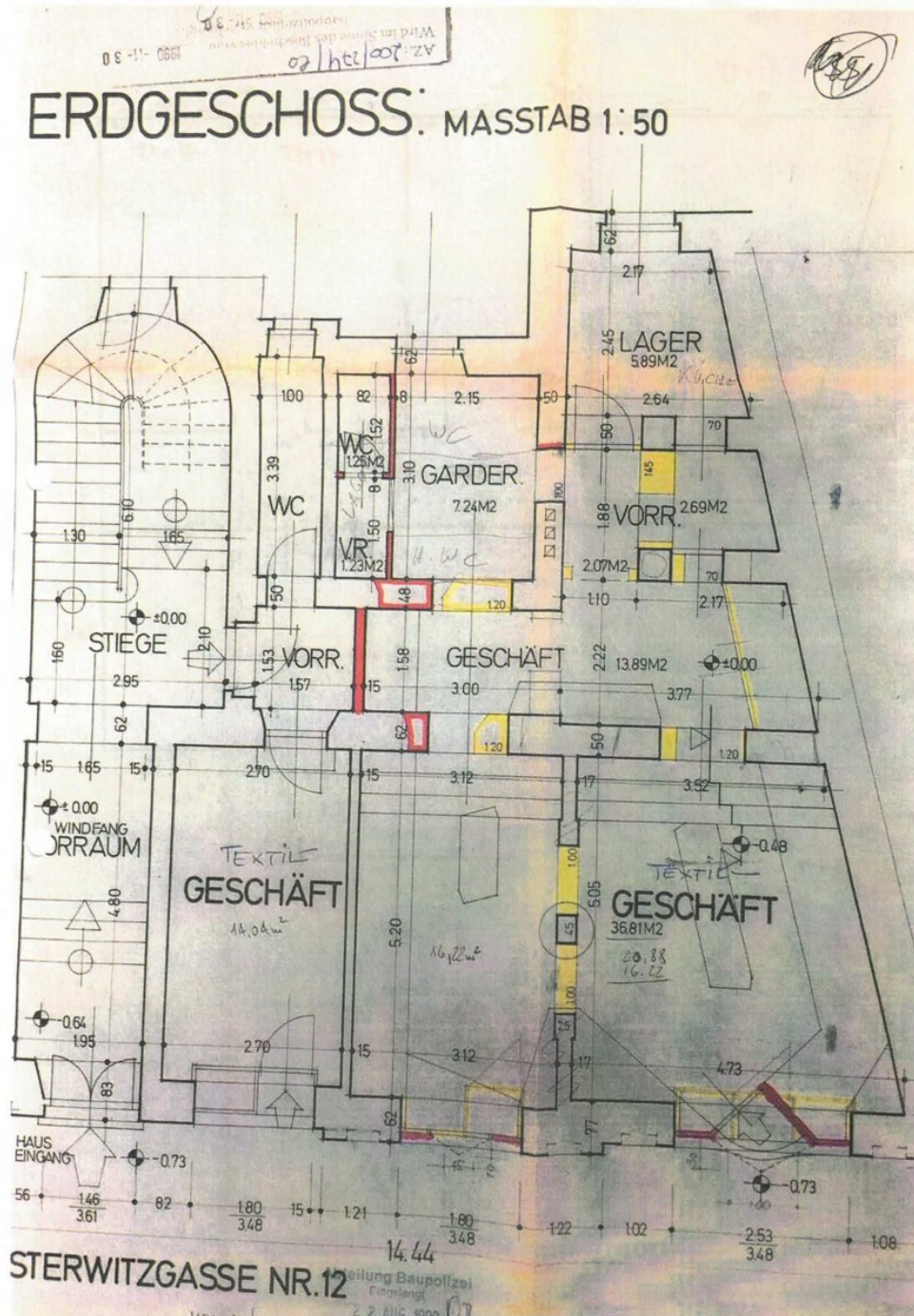


Küche



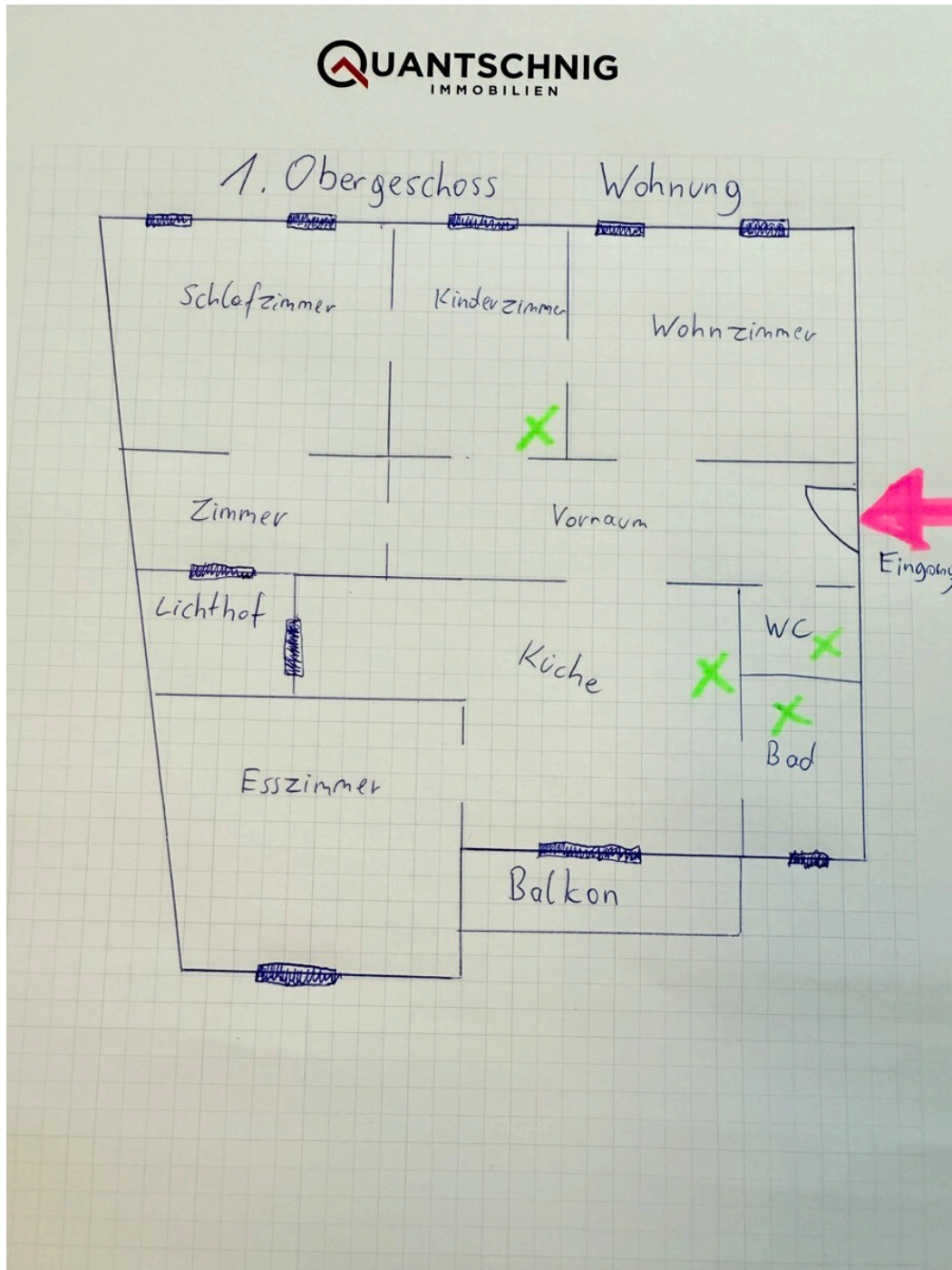
## Grundriss

### Erdgeschoss





## 1.OG - Wohnung

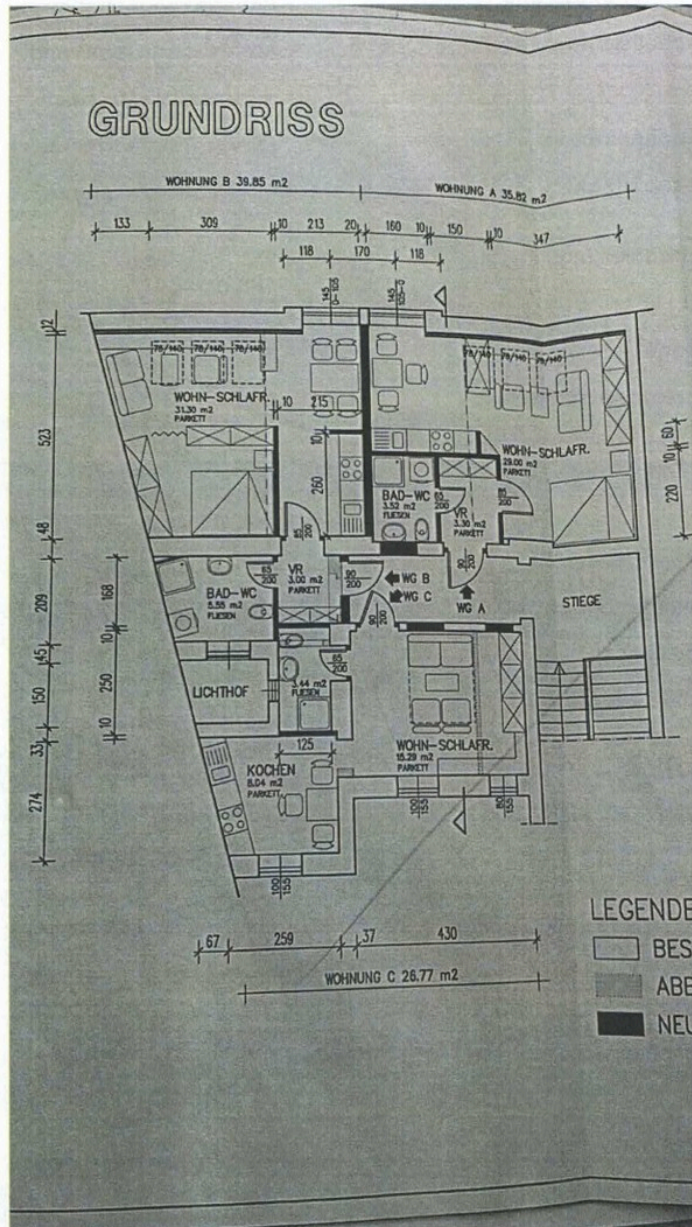


## 2.OG - Büro





## 3 Obergeschoss





## Mieteinnahmen 2023

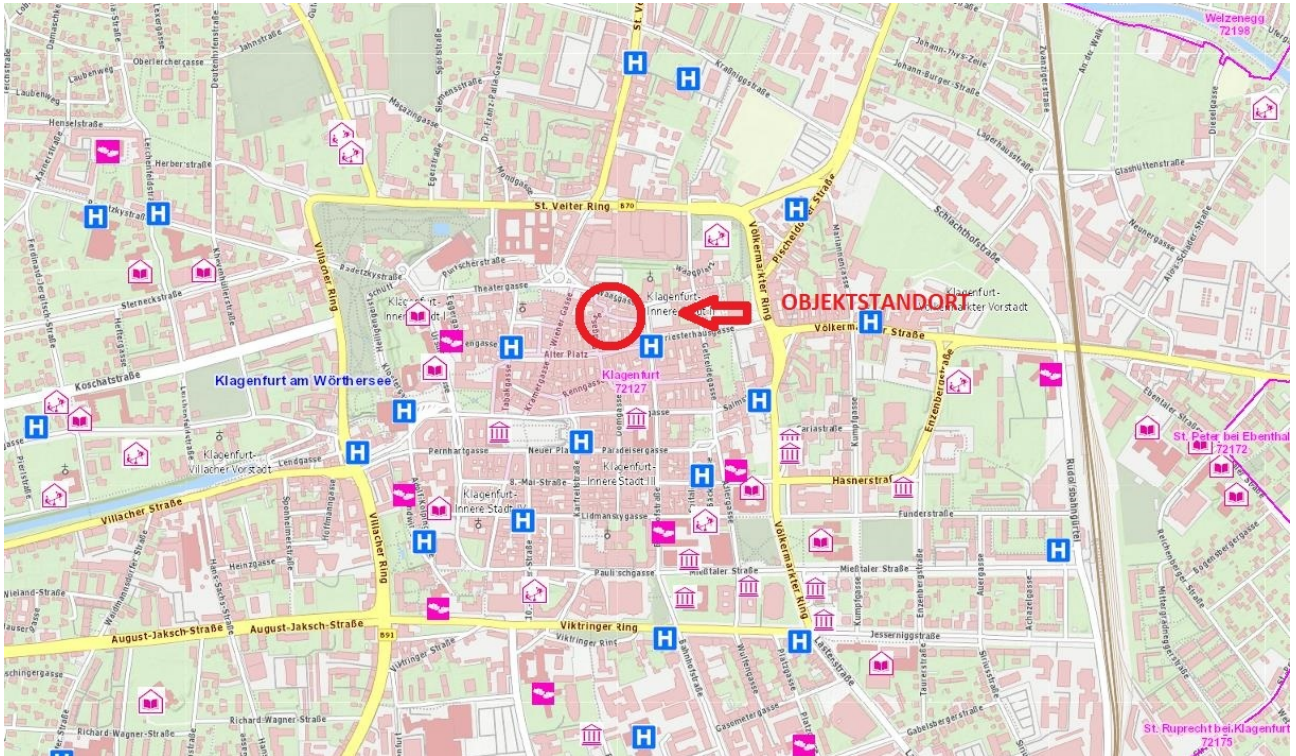
A	B	C	E	F	G	H	I	J	K	L
BK_2022 Gesamt	jhl. E / A	mtl. E / A	Knes	Kumnig	Kurlanda	Amer	Bialojan	Balisa	Krauland	K
<b>Einnahmen (Miete + BK)</b>										
Miete	15 866,28	1 322,19		1 750,00	405,00	292,73	318,18	218,18	380,83	
Ust	2 097,72	174,81		350,00	45,00	29,27	31,82	21,82	76,17	
<b>Miete ZWS 1</b>	<b>41 628,00</b>	<b>3 469,00</b>	-	<b>2 100,00</b>	<b>450,00</b>	<b>322,00</b>	<b>350,00</b>	<b>240,00</b>	<b>457,00</b>	
BK	9 339,96	778,33		300,00	227,27	43,64	45,45	53,64	108,33	
Ust	1 424,04	118,67		60,00	22,73	4,36	4,55	5,36	21,67	
<b>BK ZWS 2</b>	<b>10 764,00</b>	<b>897,00</b>		<b>360,00</b>	<b>250,00</b>	<b>48,00</b>	<b>50,00</b>	<b>59,00</b>	<b>130,00</b>	
<b>Gesamteinnahmen 2022</b>	<b>59 592,00</b>	<b>4 966,00</b>		<b>2 460,00</b>	<b>750,00</b>	<b>450,00</b>	<b>400,00</b>	<b>319,00</b>	<b>587,00</b>	

## Lageplan

Grundstück

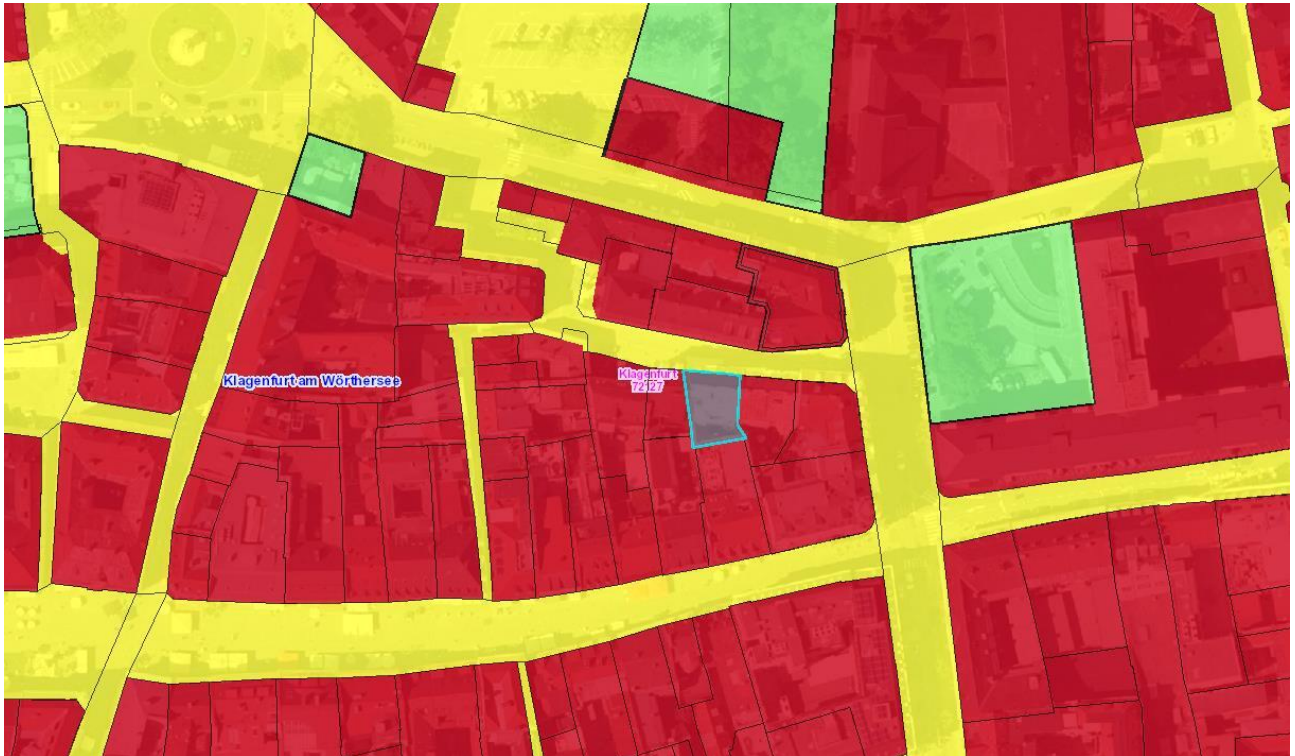


## Lage





## Widmungsinformation



# Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig  
Quantschnig Immobilien  
Koschatstraße 22  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Telefon: +43 660 8131452

Mobil: 0660 8131452

E-Mail: [office@quantschnig.imm](mailto:office@quantschnig.imm)

# Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

- 3,5 % Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

(a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Unternehmen aller Art
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils bei einem Wert

bis € 36.336 4 % zzgl. 20% Umsatzsteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzsteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch d