

 Quantschnig.immo

ZINSHAUS IN BESTLAGE VON KLAGENFURT

Objekt: PQ-16 | Osterwitzgasse 12 |
9020 Klagenfurt, 01. Bez.: Innere Stadt |
1.050.000,00 €



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-16	Kaufpreis	1.050.000,00 €
Etagenanzahl gesamt	3	Betriebskosten	900,00 €
Befeuerung	Elektro, Fernwärme	Mtl. Kosten (exkl. USt)	900,00 €
Heizungsart	Fernwärme	Provision	3% zuzüglich 20% USt
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl	Objektart	Haus
Anzahl Wohneinheiten	5	Objekttyp	Mehrfamilien- haus
Anzahl Gewer- beeinheiten	2	Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	430 m ²	Vermarktungs- art	Kauf
Nutzfläche	600 m ²	Verfügbar ab	sofort
Grundstücks- größe	225 m ²	Vermietet	Ja
PLZ	9020	Baujahr	1900
Ort	Klagen- furt,01.Bez.:Innere Stadt	Zustand	Gepflegt

Quantschnig.immo

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 600m²
- › 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

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



Küche



Büro 2 Stock

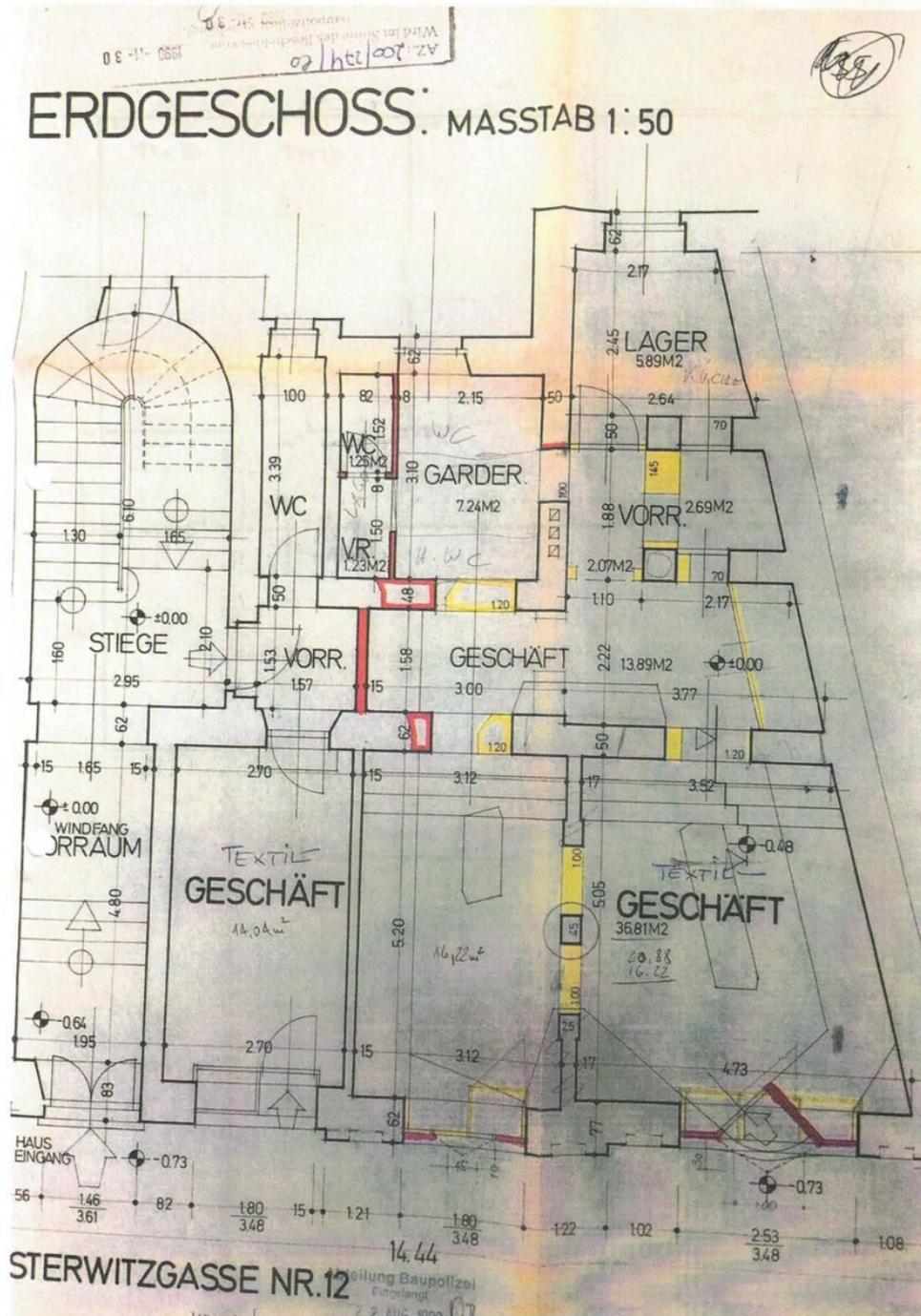


Büro 2 - Stock

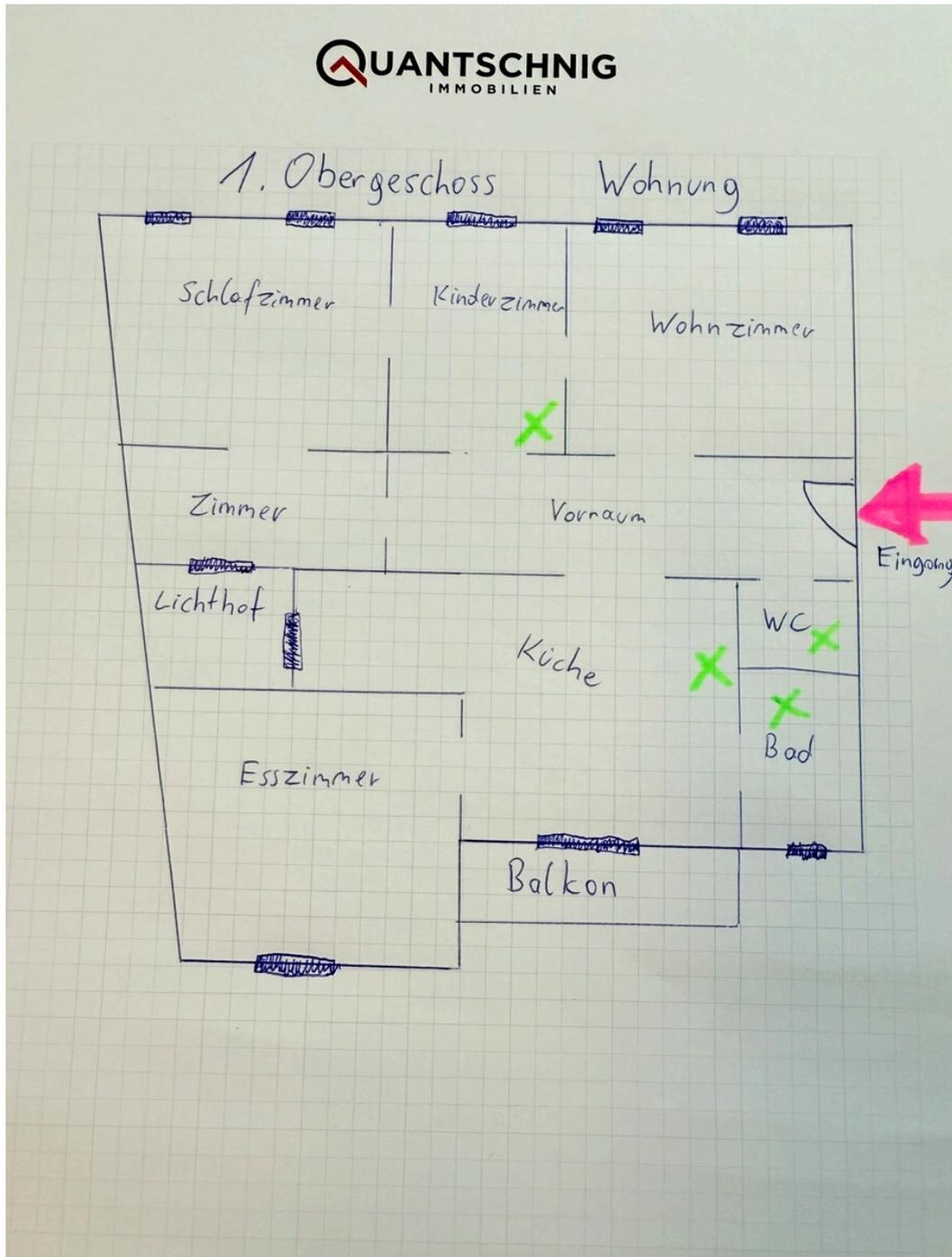


Grundriss

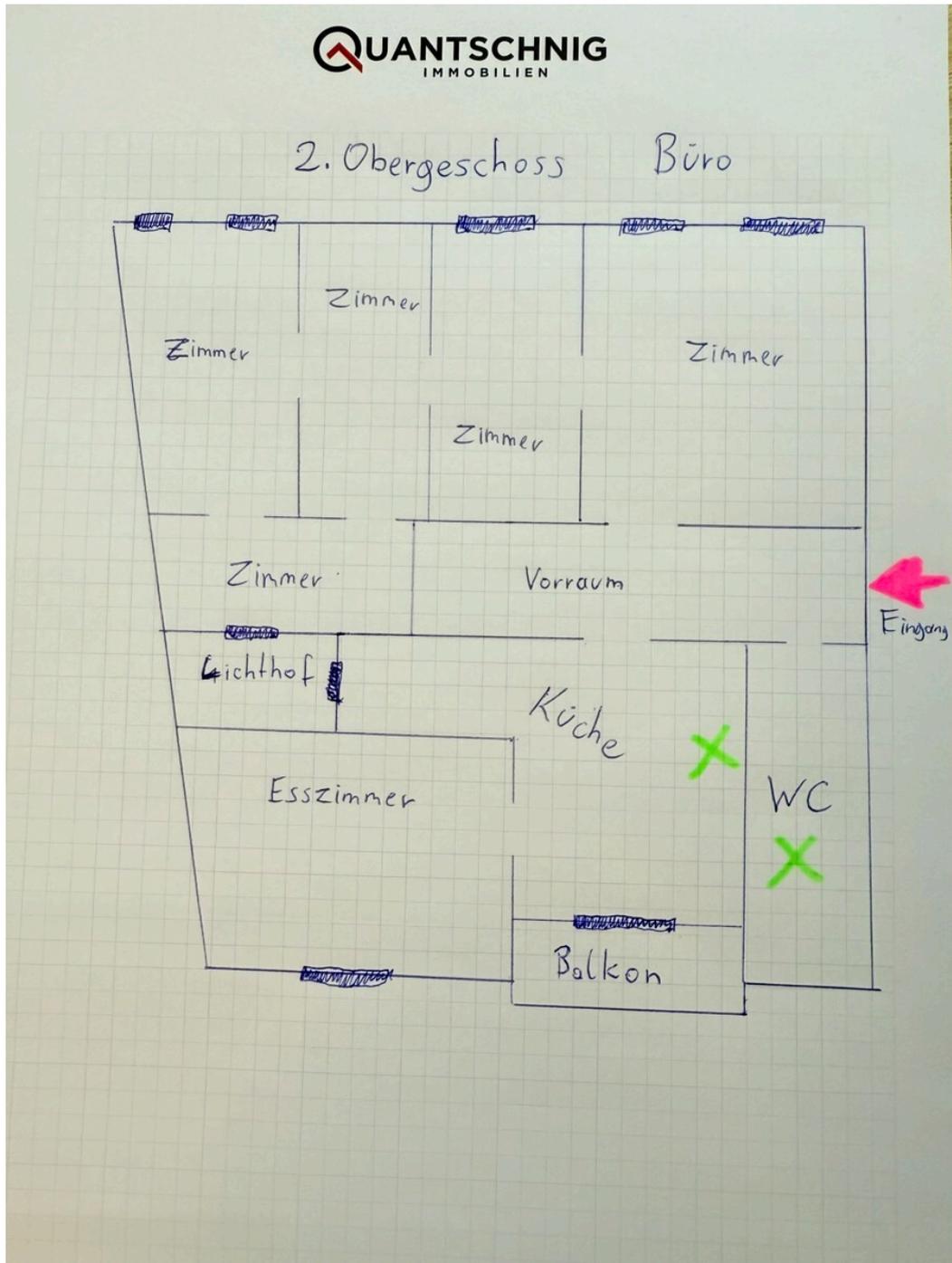
Erdgeschoss



1.OG - Wohnung



2.OG - Büro



Quantschnig.immo

Zinsliste

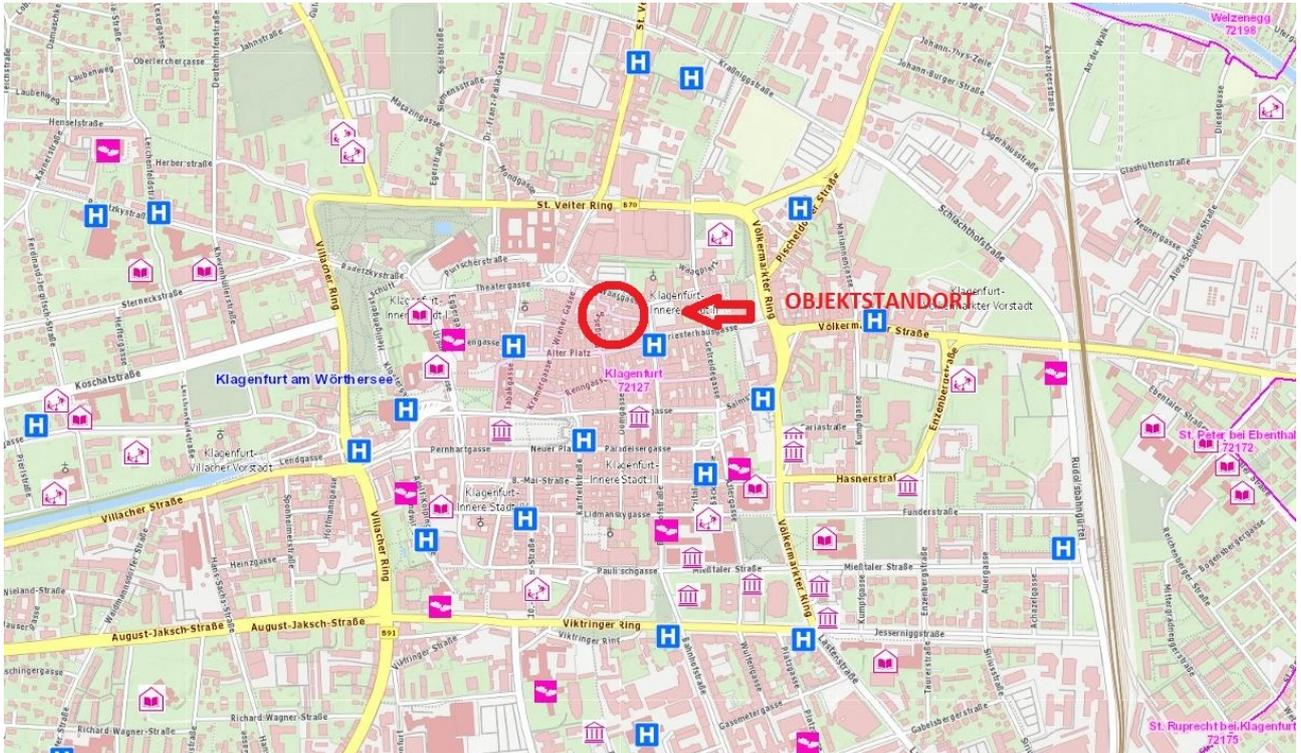
		Abgabenart	Jahressumme			
2x	124,84	Rauchfangkehrer	249,68			
1x (alle 2 Jahre)	183,30	Brandschutz Feuerlöscher	183,30			
4x	1065,28	Grund- und Hausabgaben	4261,12			
12x	120,-	Reinigung	1440,-			
12x	130,-	Wasser	1560,-			
12x	13,-	Stiegenhausstrom	156,-			
2x	1070,-	Versicherung	2140,-			
SUMME			9990,10	832,51		
Top A 39m² Inklusive Kellerabteil	Top B 39m²	Top C 29m²	Büro K. 105m² Inklusive Keller	Whg 1 OG 105m²	Lokal 85m²+ 20m² Inklusive Keller	
76,94	76,94	57,21	207,14	207,14	207,14	Betriebskostenmonat.
80,-	80,-	104,30	125,-	200,-	300	BK brutto
333,-	333,-	203,-	406,-	210,-	1808,-	Nettomiete ohne USt.
450,-	450,-	330,-	632,56	410,-	2560,-	Miete inkl BK
MV endet am 31.08.2028	MV endet am 31.01.2026	MV endet am 30.06.2026	unbefristet hört aber 2026 auf	Innerhalb eines Monats ausbezogen	unbefristet	

Lageplan

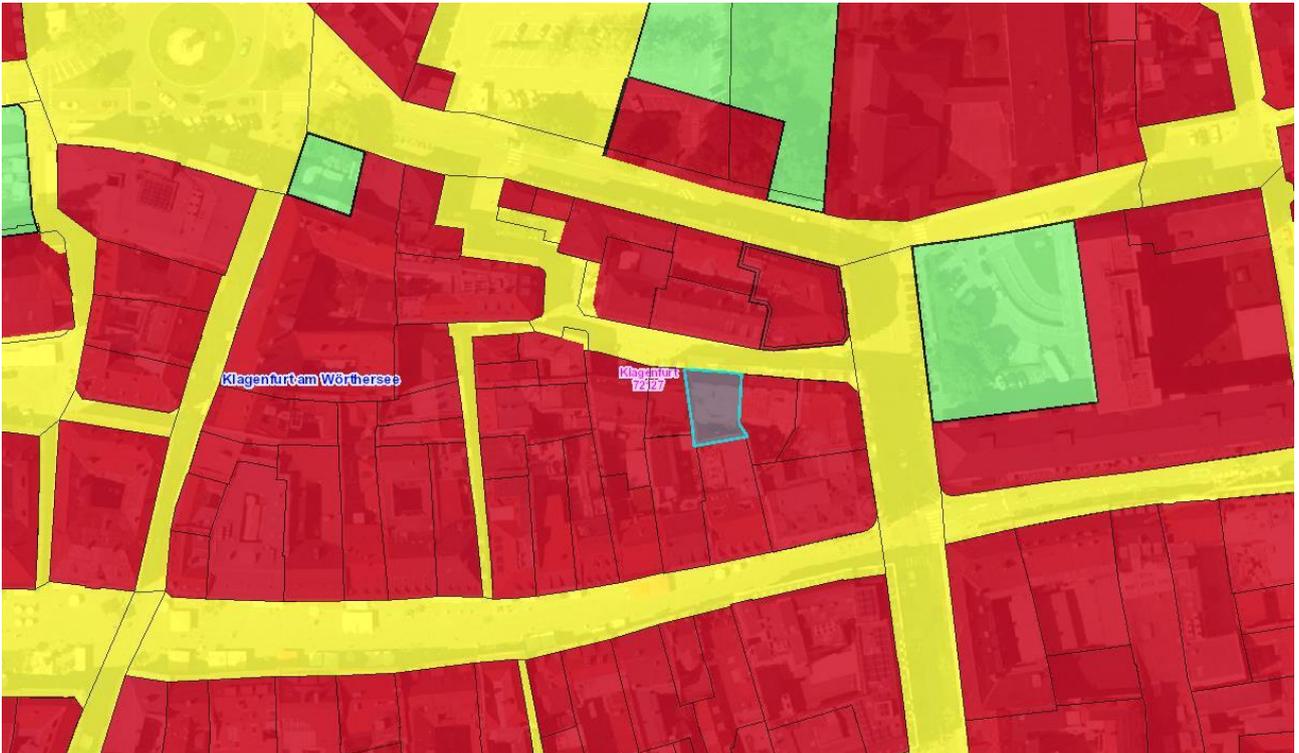
Grundstück



Lage



Widmungsinformation



Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig
Quantschnig Immobilien
Koschatstraße 22
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Telefon: +43 660 8131452

E-Mail: office@quantschnig.immo

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