

Renditeobjekt – Neuwertiges Geschäftslokal am Domplatz, sehr gut vermietet

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Renditeobjekt zum Kauf

Objekt ID: 4627



Kaufpreis: **447.040 EUR**



Renditeobjekt – Neuwertiges Geschäftslokal am Domplatz, sehr gut vermietet

Objekt ID	4627
Objektyp	Renditeobjekt
Adresse	Karfreitstraße 16 (Klagenfurt - Zentrum) 9020 Klagenfurt am Wörthersee Kärnten
Lage	Stadtzentrum
Etage	EG
Etagen im Haus	5
Wohneinheiten	33
Gewerbereinheiten	2
Vermietbare Fläche ca.	131,50 m ²
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	45,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse A)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,66 (Klasse A+)
Status	vermietet
Verfügbar ab	Kurzfristig - Sofort
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Neubau
Käuferprovision	3,0% Vom Kaufpreis 3 % zzgl.20% MwSt.
Monatliche Kosten netto	232,31 EUR
Monatliche Kosten brutto	232,31 EUR
Sonstige Kosten netto	232,31 EUR



Nettorendite (Ist)	3,81 %
Mieteinnahmen (Ist)	17.025,60 EUR pro Jahr
Kaufpreis	447.040 EUR



Objektbeschreibung

+ Top GL 01 - Geschäftslokal, langfristig vermietet

Ihr Investment verfügt über eine Fläche von rund 132 m². Die reine Verkaufsfläche umfasst rund 105 m² mit Ausrichtung direkt zum Dom. Die gesamte Straßenseite ist 3fach verglast und weist eine Schaufensterfläche von rund 13 Laufmeter bzw. knapp 40 m² auf.

Die Übergabe an den Mieter erfolgte im Zustand "Edelrohbau", die Fertigstellung vom Sanitär- und Sozialbereich im ursprünglichen Lager erfolgt seitens des Vermieters. Nach Objektübernahme wurde das Geschäftslokal durch den Mieter hochwertig adaptiert, das Geschäft wurde Ende NOV2021 feierlich eröffnet.

+ Eckdaten Mietvertrag

Top GL 01 ist seit 01.08.2021 auf unbestimmte Dauer an ein internationales Unternehmen aus der Gesundheitsbranche vermietet, Bonität und Leumund des Mieters sind einwandfrei; Kündigungsverzicht Mieter 60 Mte, Vermieter 120 Mte. Netto-Miete pro Jahr EUR 17.025,60; nicht umlagefähige Kosten pro Jahr EUR 2.787,72 (Reparaturrücklage). Netto-Rendite 3,185 %.

Alle Preisangaben netto zzgl. Mehrwertsteuer.

+ Die Anlage

Die moderne, innerstädtische und bezugsfertige Wohnanlage liegt gegenüber dem Klagenfurter Dom in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee. Durch sorgfältige Planung von erfahrenen Architekten konnte das Bauwerk perfekt in die umliegende Bebauung integriert werden. Auf 5 Geschoßen wurden 33 Wohnungen, 2 Geschäftslokale, Garage, Tiefgarage und Keller-/Nebenräume errichtet, im Dezember 2020 wurden die ersten Einheiten bezogen.

Bei der Planung wurde Hauptaugenmerk auf beste Qualität der Baustoffe und Komponenten, auf Nachhaltigkeit und umweltfreundliche Nutzung gelegt. Viel Licht durch eigene Flächen und ein großzügiger Lichthof beim Stiegenhaus bieten ein Wohngefühl der besonderen Art.

Sonstiges

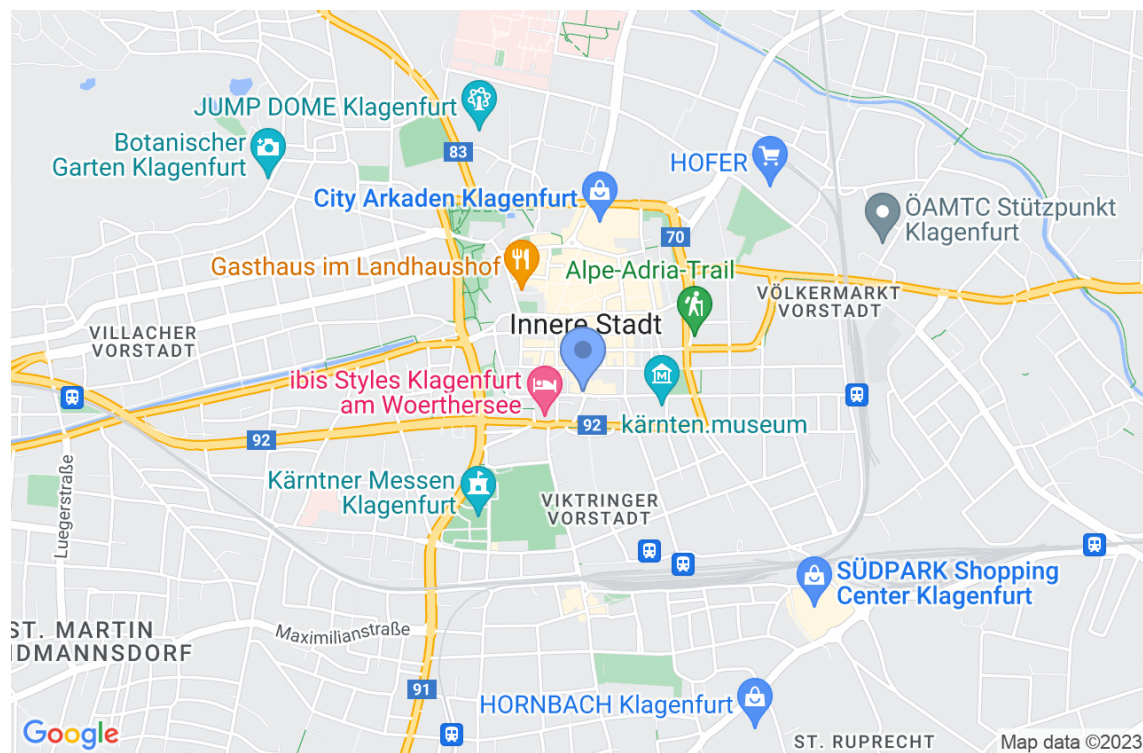
Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer/Vermieter sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) wird um Verständnis ersucht, dass nur Anfragen mit zumindest vollständigem Namen, E-Mailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden. Ohne diese Angaben werden keine weiteren Auskünfte erteilt / keine Objektunterlagen übergeben.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein, vorhandene technische Anlagen, Grundstücksanschlüsse udgl. wurden nicht auf deren Wartungsstand und/oder Funktionstüchtigkeit überprüft. Das Anbot ist freibleibend, unverbindlich und vorbehaltlich Zwischenverkauf/-Vermietung. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.



Lage

Wohnen am Domplatz - das bedeutet Top zentrale Lage, in wenigen Schritten beim Marktplatz oder am Alten Platz, Einkaufen, Schule, Freizeitaktivitäten – alles zu Fuß leicht erreichbar. Beste Busanbindungen zum Wörthersee und in alle Richtungen, auch der Hauptbahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Mit dem PKW aus der Tiefgarage und auf kürzestem Wege zur A2-Süd-Autobahn mit direkter Verbindung nach Salzburg, Graz, Wien und an die Adria.





Sicheres Investment mit Artecielo Immo



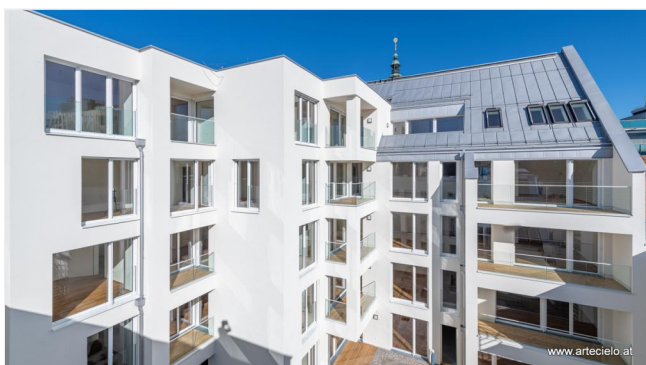
Ansicht_Domplatz02



Ansicht_Domplatz00



Ansicht_Innenhof



Ansicht_Innenhof



Grundriss

Grundriss nach Mieter-Umbau

