



Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.wmi.at office@wmi.at

Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000

Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

Anlageobjekt mit 4 Wohnungen, 1 Kleinbüro, 700 m² Keller auf 1.714 m² Grund

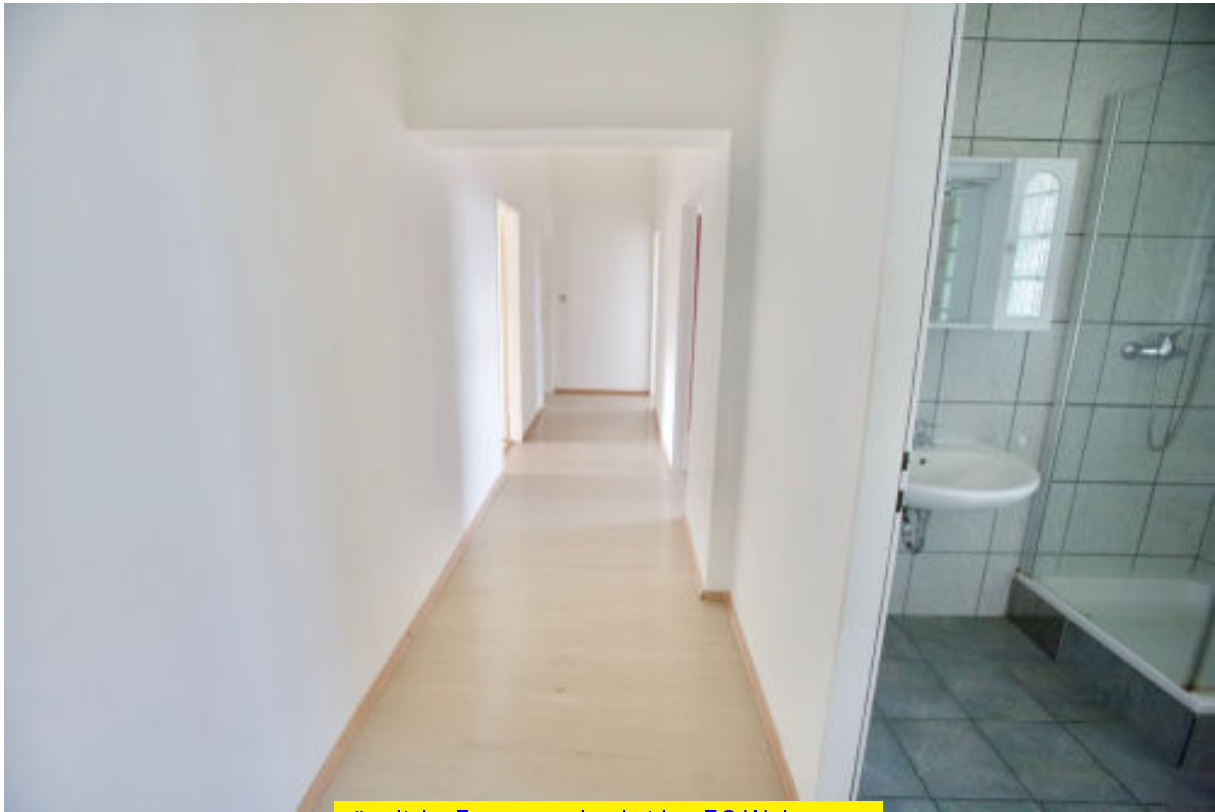
Status des Objekts: *Neu im Angebot! in Arbeit*

Objektadresse	9020 Klagenfurt am Wörthersee Peter-Mitterhofer-Gasse 36 Österreich
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Das um 1970 errichtete Mehrparteienobjekt mit einer kleinen Büroeinheit, Garagen- und Lagerflächen befindet sich am Ende einer Sackgasse, parallel ca. 100 m nördlich der Pischeldorferstraße und umgeben von Gewerbebetrieben. • Um 1990 ersetzten Kunststoffenster mit 2-Scheiben-Isolierglas die Vorgängermodelle. • Diverse Sanierungsmaßnahmen sind empfehlenswert.
Eignung	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage- bzw. Ertragsobjekt wie auch zur teilweisen Selbstbewohnung. • Mitarbeiterwohnungen für benachbarte Betriebe.
Grundstücksgröße	• 1.714 m ² (inkl. bebauter Fläche)
Widmung	<ul style="list-style-type: none"> • GB (vorwiegend Gemischtes Baugebiet und Gewerbegebiet) • ZONE 5 • GFZ: 0,65 bei überwiegender Wohnbebauung und offener 2 - bis 3 - geschos- siger Bauweise
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> • 1966 erfolgte für das Wohn- und Büroobjekt die Baubewilligung • 1972 wurde die Baubewilligung für die UG-Lagerfläche einer „Kunststofftechnik-Firma“ erteilt
Größe	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 370 m² Nettofläche (ohne Erschließungsflächen) • ca. 740 m² Keller- und UG-Lagerfläche (südlich an das Wohnhaus erweitert bzw. angebaut) • UG-Lagerfläche mit Abfahrtsrampe erschlossen
	- davon:
Wohnfläche	<ul style="list-style-type: none"> • _ 92 m² EG-Top 1 • _ 80 m² EG-Top 2 • _ 10 m² EG-Büro • _ 88 m² OG-Top 3 • 100 m² OG-Top 4
Raumangebot	<ul style="list-style-type: none"> • EG: Büro mit Sanitäreinrichtungen, 2 Wohnungen (Leerstand wegen ungehinderter Besichtigungen) • OG: 2 Wohnungen, beide vermietet • UG: Heizraum, Lagerflächen
Miete	<ul style="list-style-type: none"> • Derzeit sind die 2 Wohnungen im OG und das Mini-Büro, sowie wenige Lagerflächen vermietet. • Die Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf rd. € 12.000,- netto p. a. • Aufgrund des Verkaufes werden die 2 Erdgeschoss-Wohnungen nicht vermietet um leichter Besichtigungen durchführen zu können. • Mögliche Gesamtnettomiete p. a. € 25.000,-
Betriebskosten	und Heizkosten: € 800,- p. m. im Detail: <ul style="list-style-type: none"> • BK € 450,- (darin enthalten Müllabfuhr, Kanalgebühr, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Reinigung, Rasen mähen, Schneeräumung etc.) • HK € 350,- (variabel je nach Öl-Preis, inkl. Rauchfangkehrer, Jahresservice etc.)

Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • Öl-Zentralheizung - 5000 Liter Tank
Kfz	<ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze vor dem Haus • Garage
Investitionsvorhaben	<ul style="list-style-type: none"> • Lagerkeller mit Flachdach zu sanieren, da undichte Stellen vorhanden • in weiterer Folge Eignung als Lager oder eventuell Garage
Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"> • in Arbeit kWh/m²a
Aufschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Kanal, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Zufahrt
Übergabe	Nach Absprache bzw. nach Kaufpreiserlag beim Treuhänder
Kaufnebenkosten	3,6 % Vermittlungsprovision (inkl. MWSt.) 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragsgebühr Kaufvertragserrichtungskosten je nach Notariatstarif oder Rechtsanwalstarif. Geringe Barauslagen für Behördeneingaben
Kaufpreis	€ 395.000,-



Nordwest-Ansicht



sämtliche Fotos von den beiden EG-Wohnungen















IMG_1150.jpg



IMG_1162.jpg



IMG_1152.jpg



IMG_1158.jpg



Abfahrtsrampe in den großen Lagerkeller



IMG_1159.jpg



Südost Detailsicht



Flachstruktur vom Lagerkeller



IMG_1124.JPG



nochmals Nordwest-Ansicht



Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.wmi.at office@wmi.at

Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000

Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

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.

1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung. 3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %
3. 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 Grundbuchsesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 38, sonst € 53).
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Mögliche Übernahme durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - (a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweilsbei einem Wert

bis € 36.336	je 4 %
von € 36.336 bis € 48.448	€ 1.453
über € 48.448	je 3 %

jeweils zuzüglich 20 % USt
 - (b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.