



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

## Völkermarkt - Anlageobjekt: Wohn- und Geschäftshaus in Zentrumsnähe

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

Objektadresse	9100 Völkermarkt ca. 200m Entfernung zum Hauptplatz Kärnten Immobilien aus Österreich
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das um 1994 komplett sanierte 3-geschossige Gebäude liegt in zentrumsnaher, frequentierter Innenstadtlage.</li><li>• Es bietet 6 PKW-Stellplätze und optional kann ein angrenzendes Grundstück mit weiteren 22 Plätzen erworben werden.</li></ul>
Eignung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anlage- bzw. Ertragsobjekt wie auch zur teilweisen Selbstbewohnung.</li></ul>
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"><li>• 515 m<sup>2</sup> (inkl. bebauter Fläche)</li></ul>
Größe	444 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche - davon:
Wohnfläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• 150 m<sup>2</sup> EG-Geschäftslokal</li><li>• 166 m<sup>2</sup> OG-Büro</li><li>• _62 m<sup>2</sup> DG-Wohnung 1</li><li>• _66 m<sup>2</sup> DG-Wohnung 2 / Büro (derzeitiger Leerstand)</li></ul>
Raumangebot	- zzg. rd. 54 m <sup>2</sup> Keller - EG Geschäftslokal: <ul style="list-style-type: none"><li>• offene Raumgestaltung und schönem Gewölbe</li><li>• 2 Sanitärbereiche</li></ul> - OG großes Büro: <ul style="list-style-type: none"><li>• Empfangsbereich</li><li>• 5 Büroräume</li><li>• Sanitärbereich</li></ul> - DG: - Wohnung 1: <ul style="list-style-type: none"><li>• Vorraum</li><li>• Wohn- Essbereich mit Küche und Dachterrasse</li><li>• Schlafzimmer</li><li>• Bad und WC</li></ul> - Wohnung 2 / Büro (derzeit unbewohnt): <ul style="list-style-type: none"><li>• Vorraum</li><li>• 2 Zimmer</li><li>• Sanitärbereich (bestandsfrei)</li></ul> - Keller: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lager</li><li>• Technikraum</li></ul>
Miete	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf € 2.369,- p.M. und rd. € 28.428,- p. a.</li><li>• Bei optionalem Kauf des Grundstückes mit 22 PKW-Abstellflächen zzgl. € 600,- p.M. bzw. rd. € 7.920,- p.a.</li></ul>

Betriebskosten	€ 1.000,- p.M. inkl. HK
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwärme-Zentralheizung</li> <li>• WW über Boiler</li> </ul>
Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 82,00 kWh/m<sup>2</sup>a</li> </ul>
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 1827</li> <li>• Komplettsanierung und Umbau 1994</li> <li>• Ausbau vom Dachgeschoss 2003</li> <li>• Fernwärmeanschluss 2016</li> <li>• laufende Instandhaltungen</li> </ul>
Böden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkett</li> <li>• Fliesen</li> <li>• PVC</li> </ul>
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunststofffenster (2-Scheibenverglasung)</li> <li>• Küche in Wohnung vorhanden</li> <li>• Teeküche im Büro vorhanden</li> <li>• DG-Wohnung klimatisiert</li> <li>• alle Einheiten mit Sanitärbereich ausgestattet</li> </ul>
Kfz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 Stellplätze</li> <li>• Optional kann ein angrenzendes Grundstück mit 22 Stellplätzen und rd. 545 m<sup>2</sup> für € 75.000,- erworben werden (derzeit vermietet).</li> </ul>
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 Rechtsanwaltstarif. Geringe Barauslagen für Behördeneingaben
Kaufpreis	€ 530.000,-















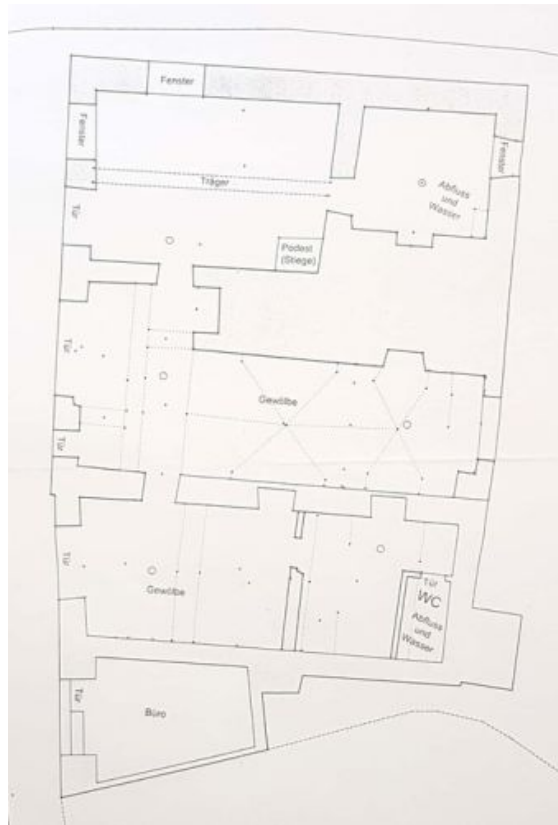


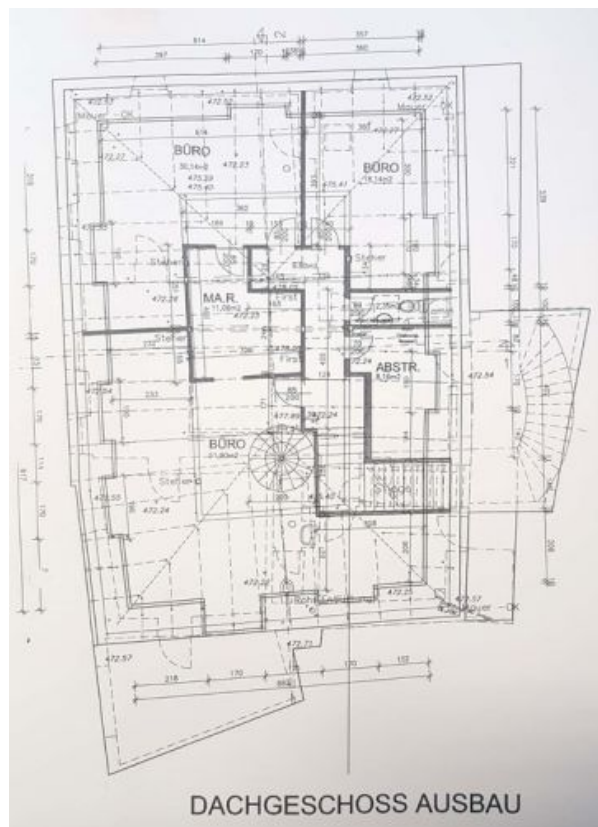
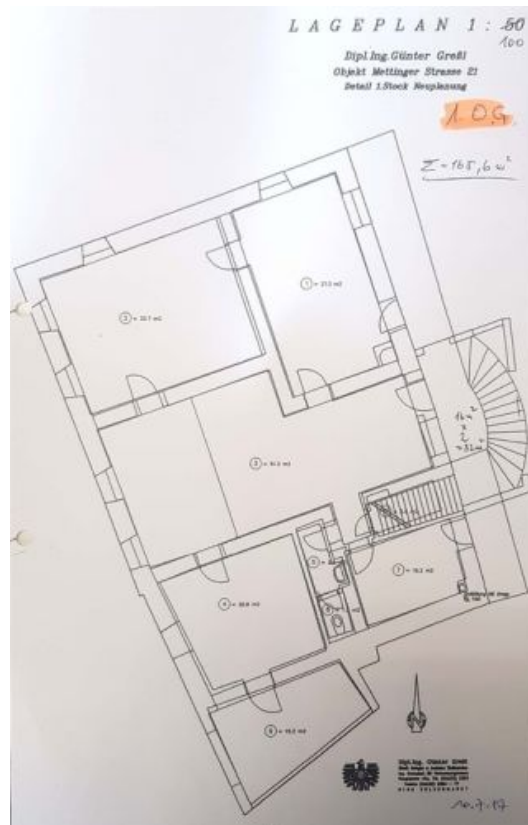














Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

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.