



IMMOBILIEN
CONSULTING

GESELLSCHAFT M.B.H.

<Y

Kanzlei Villach
Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach
Tel. +43 4242 / 57 854
Fax. +43 4242 / 55 233
flechl@immobilien-consulting.at
Mobil: +43 660 / 57 854 00

Kanzlei Bad Kleinkirchheim
Dorfstraße 91, 9546 Bad Kleinkirchheim
Tel. +43 4242 / 57 854
Fax. +43 4242 / 55 233
flechl@immobilien-consulting.at
Mobil: +43 650 / 30 800 46

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i
Bank für Kärnten und Steiermark
BIC: BFK KAT 2K IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

INVESTOREN AUFGEPASST!

INTERESSANTE INVESTITIONS-BAUTRÄGER-LIEGENSCHAFT

2 ZINSHÄUSER + 2 NEBENGEBÄUDE IN VILLACH STADT ZWISCHEN KONGRESS- UND LANDESKRANKENHAUS (ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSBEDÜRFTIG)

VILLACH STADT / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



GEW-VS-99

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen ein interessantes Geschäfts-Entwicklungsmodell in der Villacher Innenstadt an. Es handelt sich um zwei Zinshäuser mit einem gemeinsamen Zufahrts- und Innenhofbereich und jeweils einem separaten Eingang ins Stiegenhaus, die um 1910 und 1931 errichtet wurden. Im Innenhofbereich gibt es zwei weitere Baukörper, ein baufälliges, zweigeschossiges Wohn-Garagennebengebäude und ein eineinhalbgeschossiges, abbruchreifes Nebengebäude samt Grün- und Verkehrsflächen.

Es gibt bereits ein Planungs- und Umbaukonzept, das von einem bekannten Architekturbüro aus Klagenfurt erstellt wurde.

Einer Geldanlage sowie gewinnbringenden Verwertung (Miet- oder Eigentumswohnungen) der beiden Liegenschaften steht aufgrund der Objektart sowie der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu allen für den Alltag erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen nichts im Wege.

Gebäude 1 wurde **1931** errichtet und besteht aus **9 Einheiten**, acht Wohnungen und einem Lokal. Das komplett unterkellerte Gebäude hat eine Nutzfläche von etwa **833,30 m²** zzgl. Keller und erstreckt sich über **5 Geschosse** einschließlich dem Dachgeschoss.

Das Erdgeschosslokal wurde befristet vermietet. Für alle Wohnungen gibt es **unbefristete** Bestandsverträge.

Gebäude 2 wurde **1910** errichtet und verfügt über eine ausgesprochen schöne, aber auch adaptierungsbedürftige Jugendstilfassade. Das komplett unterkellerte Gebäude hat eine Nutzfläche von etwa **569,59 m²**, die sich über 4 Geschosse zzgl. Keller und Dachboden verteilen.

Für alle Wohnungen gibt es **unbefristete** Bestandsverträge.

Der Zustand beider Liegenschaften ist größtenteils sanierungsbedürftig. Die vermieteten Wohnungen befinden sich in mittelmäßig gutem Zustand.

LAGE

Villach Stadt – Zentrum – nahe der Drau

Die Liegenschaft liegt in der Innenstadt, präziser zwischen dem Kongresshaus und dem Landeskrankenhaus.

Lagetypisch besteht ein sehr gutes Angebot an diversen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, öffentlichen Einrichtungen, Schulen (auch Fachhochschulen) Sportstätten, Ärzten, Tankstellen und sonstigen Dienstleistungen sowie diversen Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

Auch die Versorgung mit sozialer und medizinischer Infrastruktur ist ausgezeichnet.

GRUNDSTÜCKSGRÖßE

gesamt 993 m²

WIDMUNG

Bauland-Geschäftsgebiet

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

NUTZFLÄCHEN

Gebäude 1	ca. 833,30 m ²
Gebäude 2	ca. 569,59 m ²
Nutzfläche Gesamt	ca. 1.402,89 m ²
zuzüglich	
Gebäude 3 Nebengebäude mit Garage 2-geschossig	ca. 161,80 m ²
Gebäude 4 abbruchreifes Nebengebäude (1½-geschossig)	ca. 50,00 m ²

GEBÄUDE 1

BAUJAHR um 1931

NUTZFLÄCHEN DER GESCHOSSE	Erdgeschoss	ca. 153,70 m ²
	1. Obergeschoss	ca. 165,60 m ²
	2. Obergeschoss	ca. 167,10 m ²
	3. Obergeschoss	ca. 169,80 m ²
	<u>Dachgeschoss</u>	ca. 177,10 m ²
	Gesamtnutzfläche	ca. 833,30 m²
	zzgl. Kellergeschoss	ca. 155,00 m ²
	gesamt	ca. 988,30 m²

GEBÄUDE 2

BAUJAHR um 1910

NUTZFLÄCHEN DER GESCHOSSE	Erdgeschoss	ca. 135,53 m ²
	1. Obergeschoss	ca. 140,85 m ²
	2. Obergeschoss	ca. 144,05 m ²
	<u>Dachgeschoss</u>	ca. 149,16 m ²
	Gesamtnutzfläche exkl. Dachboden	ca. 569,59 m²
	zzgl. Kellergeschoss	ca. 135,00 m ²
	gesamt	ca. 704,59 m²

BALKONE 3 á ca. 2,70 m² + 2 Wintergärten á 5,20 m²

3

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSDATEN

PKW	es können im Innenhof und im Bereich der abbruchreifen Nebengebäude 12-13 Parkplatzflächen gewonnen werden. Weiters kann bei Hauptwohnsitzbegründung im Bereich der Kurzparkzone eine Dauerparkberechtigung um ca. € 156,00 jährlich beim Magistrat Villach angefordert werden.
ZUSTAND	renovierungsbedürftig, mittelmäßig
ENERGIEAUSWEIS	in Arbeit
MIETEINNAHMEN	Gesamtmieteinnahmen derzeit € 2.311,22 netto monatlich Gesamtmieteinnahmen derzeit € 27.734,64 netto jährlich
KAUFPREIS	€ 1.600.000,00



4

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.