



IMMOBILIEN
CONSULTING

GESELLSCHAFT M.B.H.

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

AUFSTOCKUNGSWÜRDIGES ZINSHAUS AN DER DRAU IN VILLACH STADT!

IDEALER BAUPLATZ FÜR EIN EXKLUSIVES BAUTRÄGER-WOHNPROJEKT AN DER DRAU

VILLACH STADT / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



GEW-VS-37

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude in halboffener Bauweise, das aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern mit drei Garagen und kleinem Innenhof besteht. Der straßenseitige, ältere Hauptgebäudeteil, der Wohn- und Geschäftstrakt, wurde im klassizistischen Stil der 1920 Jahre zweieinhalbgeschossig errichtet. Der Richtung Drau gewandte, zweistöckige Gebäudeteil mit Flachdach wurde in den frühen 1970er Jahren errichtet.

1971 sowie 1973 wurde die Adaptierung des Erd- und Obergeschosses des Hauptgebäudeteils durchgeführt und ein Anbau eines Stiegenaufganges mit WC-Anlagen und Lagerraum vorgenommen.

Mit den zuvor beschriebenen Baumaßnahmen wurden gleichzeitig die konstruktiven Voraussetzungen für eine etwaige spätere Verwirklichung des im damaligen Bebauungsplan vorgesehenen Aufbaues auf 5 Geschosse geschaffen. Es wurde die Erdgeschossdecke als umfanggelagerte Decke, das neu aufgehende Mauerwerk als Mantelbeton, die Obergeschoßdecke im 1. OG als Fertigteildecke ausgeführt.

Die Geschäftslokale sind allesamt gut vermietet und erwirtschaften etwa € 34.327,32 netto pro Jahr. Die Wohnungen und die Werkstatt hingegen wurden bis vor einem Jahr von den Verkäufern genutzt, stehen jedoch aufgrund der Verkaufsabsicht leer.

Für die Liegenschaft ist eine Aufstockung auf 5 Geschosse, wie die des Nebengebäudes „Apollo“, mit etwa 1.456,44 m² Bruttonutzfläche, vorgesehen. Ein idealer Bauplatz für ein exklusives Bauträger-Wohnprojekt an der Drau inmitten der Stadt!

LAGE

Villach Stadt – Zentrum – an der Drau



Das Gewerbeobjekt liegt direkt in der Gerbergasse an der Draulände, an einer stadtauswärts sowie -einwärts liegenden Verkehrsader.

Zur Fußgängerzone, zur Draubrücke oder zum Bahnhof sind es nur wenige Schritte.

GRUNDSTÜCKSGRÖßE

480 m²

BAUJAHR

Ursprungsbaujahr um **1920**

Adaptierungen/Sanierungen

- um **1971** Umbau EG; Ausbau OG; Adaptierung Wohnungen
- um **1973**: Anbau des Stiegenhauses
- um **1974** Um- und Ausbau Backstube sowie Herstellung Flachdach mit Garagen; Einbau Fenster im OG
- um **2019/2020** Einbau Pellets-Zentralheizung

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

GESCHOSSE	2 ½
NUTZFLÄCHE	Gesamtnutzfläche 597,76 m² zzgl. Hoffläche 36,21 m²
RAUMAUFTEILUNG WOHNUNGEN	<p>Top 1 – ca. 67,01 m²: Vorraum, Badezimmer, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer;</p> <p>Top 2 – ca. 82,52 m²: Vorraum, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Ausgang auf die Loggia, Badezimmer, WC;</p>
HEIZUNG/ WARMWASSERAUFBEREITUNG	Pellets-Zentralheizung BJ 2019/2020; Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung;
PKW	3 Garagen * es sind ausreichend Parkplatzflächen in der umliegenden Kurzparkzone vorhanden;
ZUSTAND	Gepflegt, mittelmäßig
ENERGIEAUSWEIS	In Arbeit
VERFÜGBARKEIT	Nach Absprache
SONSTIGES	Es sind Projektpläne für die damals geplante, aber nicht durchgeführte Aufstockung des Gebäudes vorhanden, die auch bei der Baubehörde eingereicht wurden.
KAUFPREIS	€ 1.250.000,00

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.



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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

Wohnung I



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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

Wohnung II



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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

Hauswirtschaftsraum, Sauna



Stiegenhaus



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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

Garage



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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.