Exposé

Wohn- und Geschäftshaus
mit 2 Nutzungseinheiten

ImmobilienPR eine Marke der Puterrot GmbH
Geschäftsführer: BM DI Paul Mödritscher
Prokurist: MAG. DR. PHILIPP MÖDRITSCHER
Firmensitz: Jugenddorfstraße 19, 9073 Klagenfurt am Wörthersee
Büro Klagenfurt: Rizzistraße 21, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Büro Hermagor: Hafnergasse 1, 9620 Hermagor - Pressegger See
T: +43 (0) 463 / 50 44 83 F: +43 (0) 463 / 50 44 83-89

info@immobilienpr.eu **www.immobilienpr.eu**
Bankverbindung: Dolomitenbank Osttirol-Westkärnten EG
IBAN: AT 90 4073 0106 1000 0762 BIC: OVLIAT21XXX
UID: ATU69311247 FN: 428681P
Gerichtsstand: Klagenfurt am Wörthersee
Mitglied der Landesinnung Bau und des Fachverbandes der Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Kärnten

1 - DATEN ZUR LIEGENSCHAFT

KAUFPREIS	**€ 450.000,-**

ALLGEMEIN

Ort:	Klagenfurt, Ortsteil Welzenegg.
Lage:	Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Welzenegg. Es ist eine sehr gute Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Praktische Ärzte, Fachärzte, Volksschule, u.dgl. vorhanden. Eine E-Ladestation ist in unmittelbarer Reichweite.
Anbindung /Infrastruktur:	Eine Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft bietet eine sehr gute öffentliche Anbindung. Das Stadtzentrum ist in unmittelbarer Nähe und mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar. Die Autobahn ist 5 km entfernt und in 10 Minuten zu erreichen.
Parzellengröße:	Die Liegenschaft besteht aus 1 Parzelle mit insgesamt 999 m².
Widmung:	Bauland-Wohngebiet

GEBÄUDE

Baujahr:	Der Grundstein wurde in den 1957 in Massivbauweise gelegt. Das Haus ist gedämmt**. Im Zuge der Sanierung 2010 wurde die gesamte Dachfläche renoviert und gedämmt. In diesem Jahr wurden auch die Fenster saniert und die Rollläden erneuert, Garage renoviert.**
Wohnnutzfläche:	Die Nutzungseinheiten sind durch getrennte Eingänge begehbar. **Geschäftsbereich/Gastronomie***:* Vorraum + Windfang (4,55m²), Küche (11,63m²), 3 WC (gesamt 4,19m²), Gastlokal + Thekenbereich (55,56m²) Nutzfläche Gastronomie ca. 75,73 m² 3 Kellerräume, Gastherme 2020 saniert Außenbereich Gastgarten Gastgewerbebetrieb: Betriebsart Espresso-Café **Wohnung EG und OG:** **VERMIETET!** Küche (12,95m²), WC (2,04m²), Wohnzimmer (15,40m²) und Zimmer(14,52m²) Obergeschoss Mansarde: 2 Zimmer, Bad, WC, Vorraum Terrasse südseitig, überdacht(Zugang Garten) Bodenfläche lt. zur Verfügung gestelltem Plan: gesamt EG und OG ca. 80 m² **Garage 1 :** Nutzfläche ca. 33m², Verblechung renoviert **Garage-Lagerraum 2:** Nutzfläche ca. 26m² Anmerkung: Flächenangaben können aufgrund von Bautoleranzen sowie Sanierungsmaßnahmen abweichen.
Geschoße:	Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.
Böden:	Vinyl, Fliesen
Außenwände:	Ziegelmauerwerk gedämmt.
Fenster:	Die Fenster wurden im Jahr 2010 erneuert.
Heizung:	Die Beheizung erfolgt je Einheit zentral über eine Gastherme. Heizkörper werden einzeln reguliert. **Die Gastherme im Gastrobereich wurde 2020 erneuert.**
Energiekennzahlen:	HWB:70,4 kWh/m²a
Möblierung:	Gastronomie teilmöbliert
Raumaufteilung:	Siehe Grundrisse im Anhang.

KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbssteuer:	3,5 %
Eintragung Grundbuch:	1,1 %
Maklerhonorar:	3,0 % zzgl. USt
Kaufvertragserrichtung:	1,5 - 3,0 % (nach Vereinbarung)
Einverleibung von Darlehen:	1,2 %

ANSPRECHPARTNER

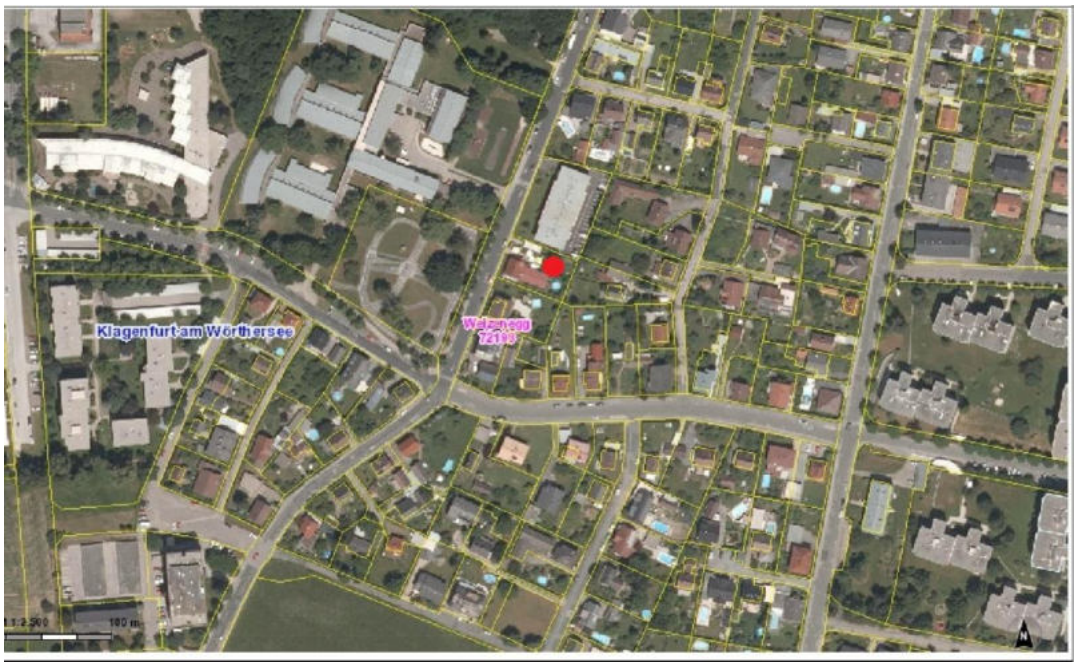
Felix Mödritscher **+43 (0)664 43 73 069** **immobilien@immobilienpr.eu**

Alle Angaben ohne Gewähr. Keine mündlichen Nebenabreden. Es wird dem Interessenten jederzeit das Recht eingeräumt das Objekt mit Sachverständigen, welcher Art auch immer, zu besichtigen und Funktionstests durchzuführen.

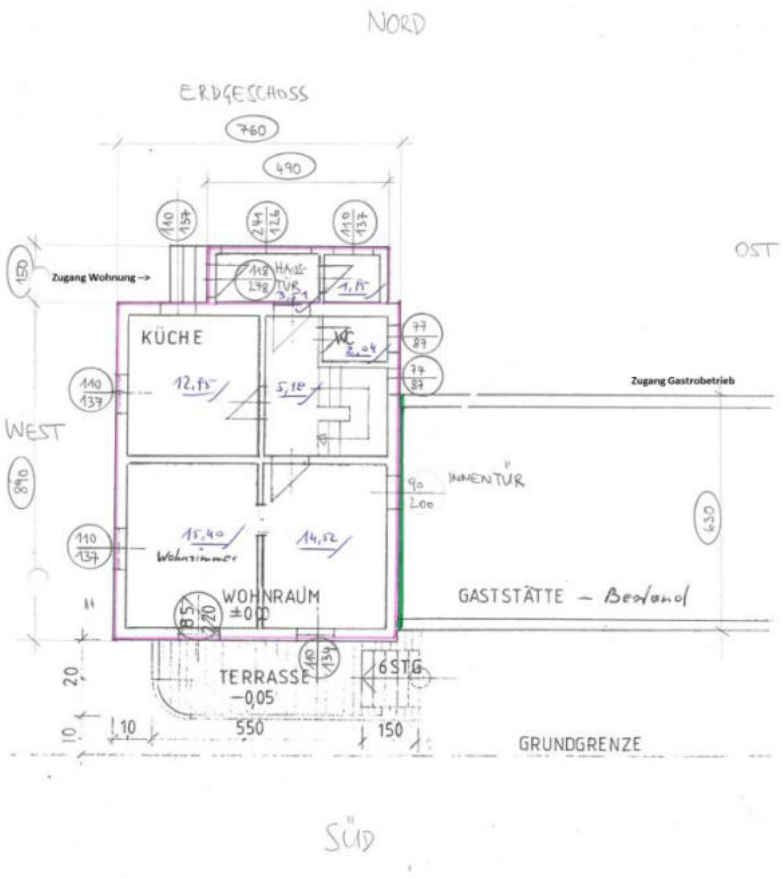
2 - GALERIE

Cafe
PUNTIGAM

3 - LAGE

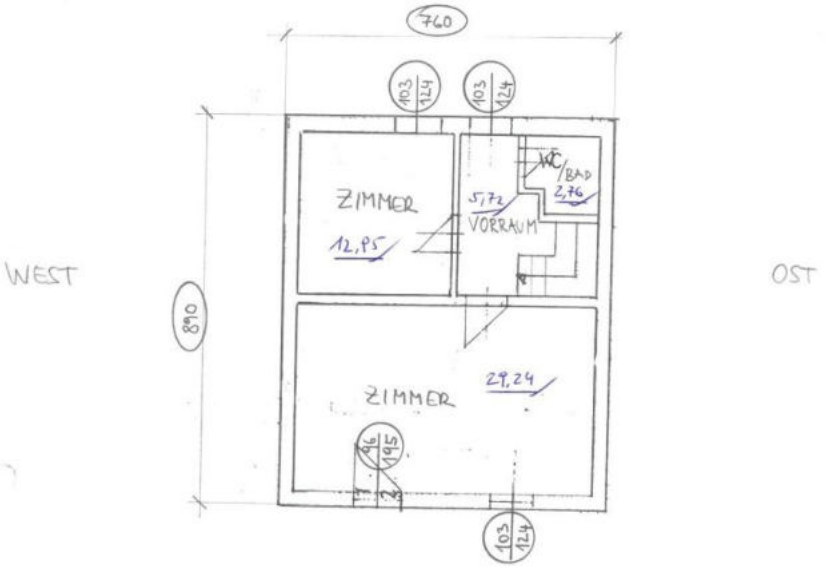
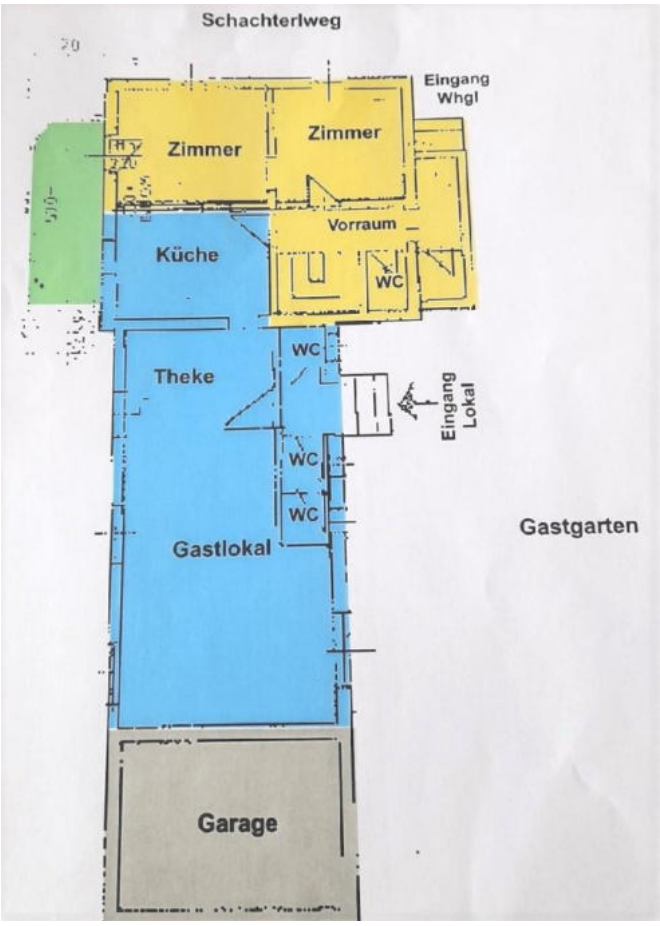


5 - GRUNDRISSE (schematisch)



NORD

OBERGESCHOSS



SÜD