

Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

# Wohn und Geschäftshaus Gasthaus mit großem

# **Parkplatz**

Gewerbeobjekt / Kauf

# Allgemeine Informationen

**Allgemein** 

Objekt-ID: 552

Adresse: AT-9132 Gallizien

Österreich

Preise

**Kaufpreis:** 487.000,00 EUR **Courtage / Provision:** 3% plus Ust

Courtage inkl. Mwst: ja

Flächen

Gewerbefläche:ca. 500 m²Stellplatzfläche:ca. 600 m²Nutzfläche:ca. 500 m²vermietete Fläche:ca. 500 m²

Ausstattung

Art der Ausstattung: normal

Gesamtetagenzahl: 2

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung: Öl

Bodenbelag: Fliesen, Laminat

**Keller:** ja

**Verglasung:** doppelt verglast

Zustandsangaben

**Zustandsart:** modernisiert

Sanierungsjahr: 2010

**Umfeld** 

**Distanz zum Bus:** ca. 10 m **Distanz zum Fernbahnhof:** ca. 5.000 m

erzeugt am: 13.10.2025, 12:19

www.feps.at Seite 1 von 7



Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

**Distanz zur Autobahn:** ca. 8.000 m

**Energieausweis** 

**Energieausweis vorhanden:** nein

## Beschreibung im Detail

Wir freuen uns, Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Gallizien vorstellen zu können, das mit seinen vielfältigen Möglichkeiten ein äußerst interessantes Angebot für potenzielle Käufer darstellt.

Das massiv gebaute Haus erstreckt sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 500 m² und bietet eine attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Es besteht aus einer geräumigen Maisonettenwohnung mit einem Balkon und einer Terrasse sowie zwei kleineren Wohnungen. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein derzeit vermietetes Lager, das auch als zusätzliche Wohnfläche genutzt werden könnte. Im östlichen Teil des Gebäudes finden Sie einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb, der derzeit verpachtet ist.

Zwischen den Jahren 2004 und 2010 wurde das gesamte Gebäude einer umfangreichen Renovierung unterzogen, wodurch es in einem modernen und gepflegten Zustand ist. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Ölzentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Das Grundstück, das das Gebäude umgibt, erstreckt sich über ca. 1.704 m² Bauland und ist als Geschäftsgebiet gewidmet.

Für Fahrzeuge steht ein Carport zur Verfügung, der Platz für zwei bis vier Autos bietet. Darüber hinaus gibt es einen großzügigen asphaltierten Parkplatz direkt neben dem Gastronomiebetrieb, der für Kunden und Mieter gleichermaßen bequem zugänglich ist.

Das Haus ist derzeit vollständig vermietet, was eine interessante Investitionsmöglichkeit darstellt. Die Liegenschaft ist mit allen notwendigen Anschlüssen versehen, einschließlich Wasser, Kanalisation und Strom.

Wenn Sie Interesse an diesem einzigartigen Angebot haben, zögern Sie nicht, uns per E-Mail unter ebner@feps.at zu kontaktieren oder rufen Sie direkt Herrn Ebner unter 0664 30 80 008 an. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine vielversprechende Immobilie zu erwerben und von den zahlreichen Möglichkeiten zu profitieren, die dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet. Preis auf Anfrage!

erzeugt am: 13.10.2025, 12:19

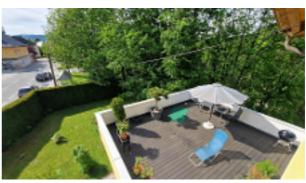
www.feps.at Seite 2 von 7



Feps Immobilien GmbH Feps Immobilien GmbH Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

# Galerie













erzeugt am: 13.10.2025, 12:19

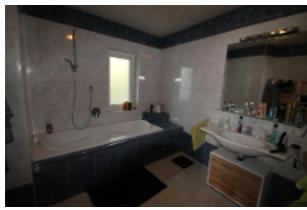
www.feps.at Seite 3 von 7

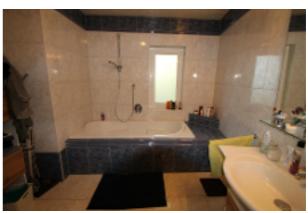


Feps Immobilien GmbH Feps Immobilien GmbH Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

















erzeugt am: 13.10.2025, 12:19

www.feps.at Seite 4 von 7



Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

















erzeugt am: 13.10.2025, 12:19

www.feps.at Seite 5 von 7



# Feps Immobilien GmbH Feps Immobilien GmbH Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich







erzeugt am: 13.10.2025, 12:19

www.feps.at Seite 6 von 7



Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

## **Agentur**

Das Angebot wird betreut von

Firma: Feps Immobilien GmbH
Adresse: Büro: Rosentalerstrasse 46

AT-9020 Klagenfurt Österreich / Kärnten

Aufsichtsbehörde: Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der

Glan

Handelsregister: 437385p

**Vertretungsberechtigter:** Stephan Ebner **Webseite:** www.feps.at

Ihr Ansprechpartner

Name: Stephan Ebner
Telefon: 0664 30 80 008
E-Mail: ebner@feps.at

erzeugt am: 13.10.2025, 12:19

www.feps.at Seite 7 von 7