

## Maria Saal

### Interessante Wohn-und Gewerbeimmobilie am Hauptplatz!



**Matjaz Immobilien meint:**

Die prominente Lage in unmittelbarer Nähe des Doms bietet viel Potenzial für eine kreative Neunutzung.

**Lage:**

umgeben von renovierten Bürgerhäusern im historischen Ortskern von Maria Saal, ca. 8 km bis ins Zentrum von Klagenfurt

**Wohnfläche/Raumaufteilung::** ca. 325 m<sup>2</sup>

EG (Gastronomiebereich ca. 171 m<sup>2</sup>): Küche, 3 Gasträume, großzügiger Sanitärbereich, teilüberdachte Terrasse (innen ca. 50 Sitzplätze, außen ca. 40 Sitzplätze)

OG (Wohnbereich ca. 154 m<sup>2</sup>): Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Bad, WC

DG (ca. 60 m<sup>2</sup>): Rohdachboden

Keller (ca. 30 m<sup>2</sup>): Heizraum, Kellerraum

**Zustand/Ausstattung:**

guter Bau- und Erhaltungszustand, voll eingerichteter Gastronomiebereich, möblierter Wohnbereich, Gaszentralheizung, Fernwärmeanschluss, Photovoltaikanlage

**Nutzung:**

Gastronomiebereich ist nicht in Betrieb, Wohnbereich wird seit 2015 als Asylquartier genutzt

**Grundgröße:**

685 m<sup>2</sup>, Bauland Geschäftsgebiet

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum, verkauft werden 418/744 Anteile der  
Gesamtliegenschaft (Top 2 Gastronomie und Wohnung Altbau)

**Energiekennzahlen:** HWB 82 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,00

**Gutachten:** das Bewertungsgutachten eines gerichtlich beeideten  
Sachverständigen ergibt einen Verkehrswert von € 675.000,00

**Kontakt** **Renate Plautz +43 (0) 664/20 33 529**

**Kaufpreis: € 595.000,00**

**Bei Kauf entstehen Ihnen folgende Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt.,  
Vertragserrichtungskosten nach Anwalts- oder Notariatstarif