

## **Vielseitiges Geschäftslokal mit Lagerfläche**



Aussenansicht

**Objektnummer: 2697\_2466**

**Eine Immobilie von RE/MAX Pro dI-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	330,00 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	76,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,64
<b>Gesamtmiete</b>	2.699,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.586,19 €
<b>Kaltmiete</b>	2.249,58 €

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Lobnik**

RE/MAX Pro dli-c GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

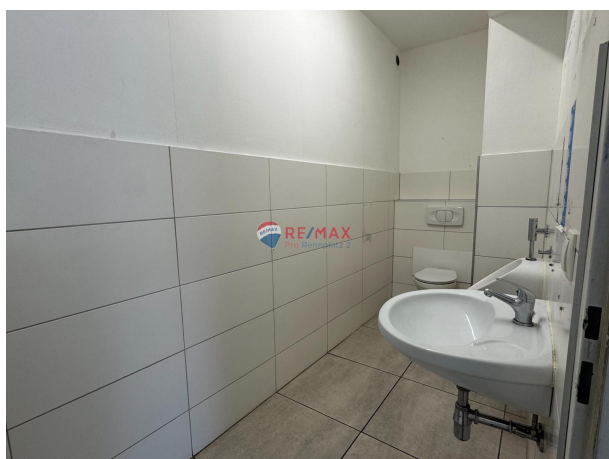
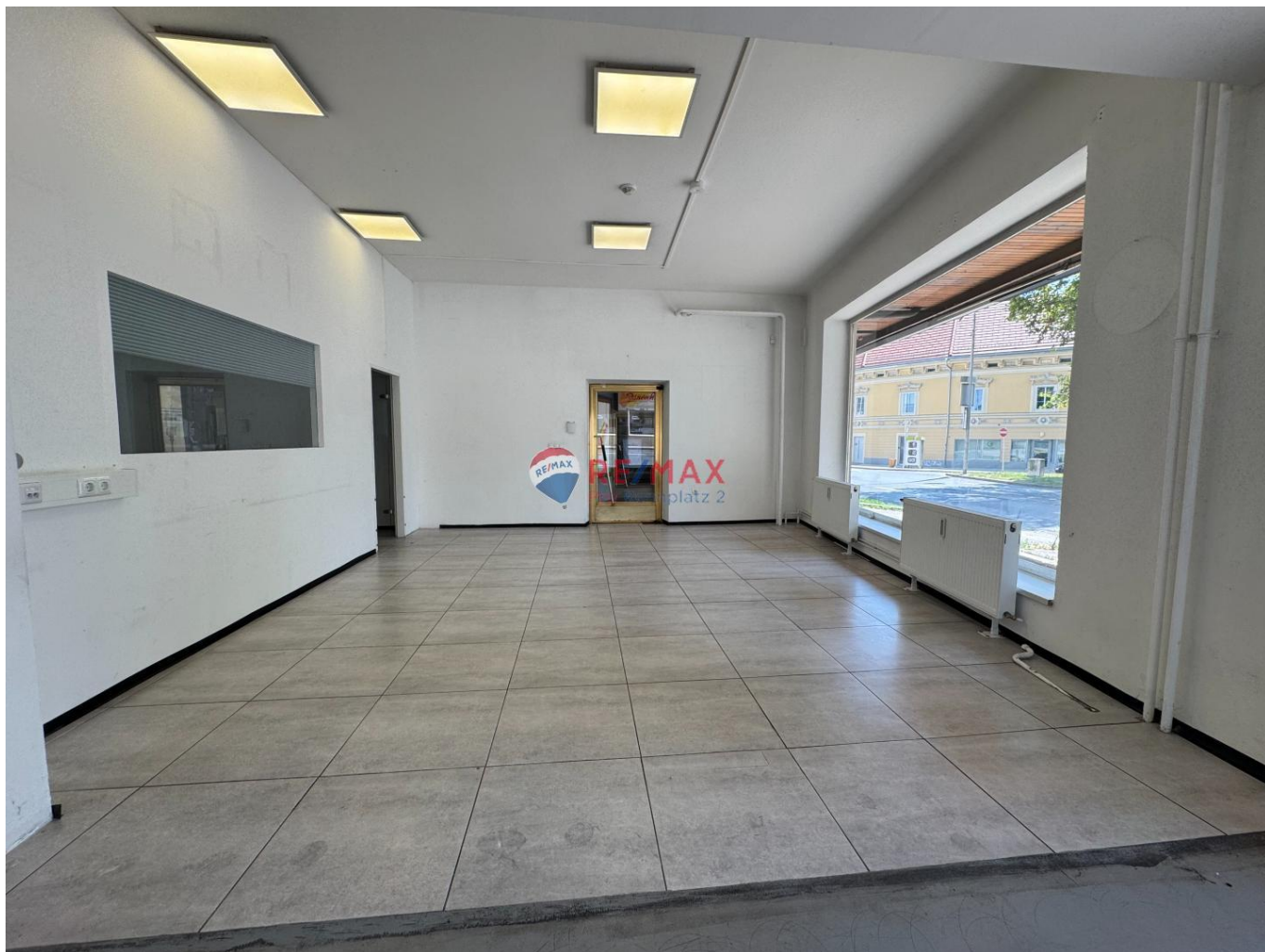
T 463501707  
H +43 46350170711  
F +43 46350170740

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

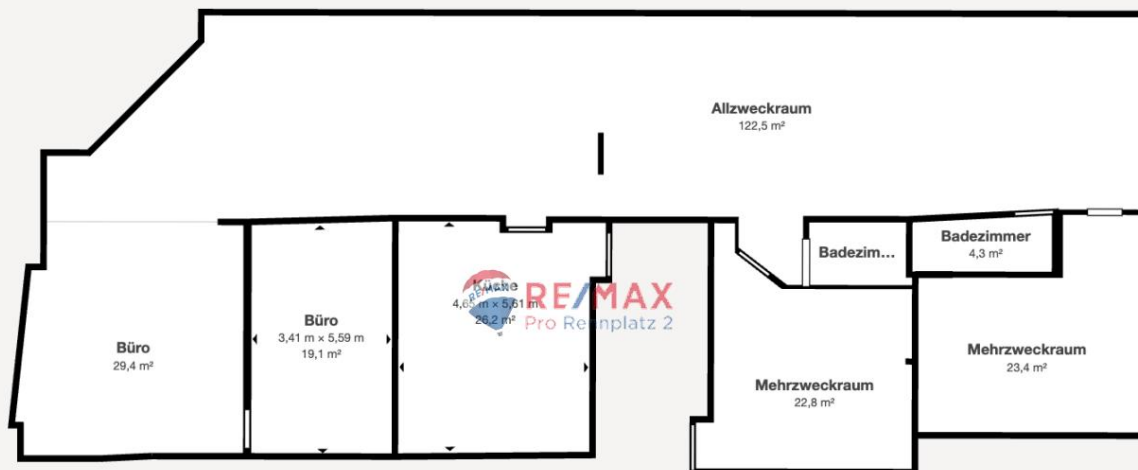












**Matterport Property Report:**

**Geschäftslokal mit großzügigem Lager-/Nutzbereich im Zentrum von Klagenfurt**

**Gross Floor Area - Full Property 276,9 m² | Floor 1 276,9 m²**

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
**Matterport**





## Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Gewerbeobjekt im Erdgeschoss am Feldmarschall-Conrad-Platz bietet mit einer Nutzfläche von circa 250 m<sup>2</sup> und zusätzlichen Lagerflächen von etwa 120 m<sup>2</sup> im Keller immense Möglichkeiten für eine Vielzahl von Geschäftskonzepten. Aktuell vermietet, stellt es zudem eine hervorragende Chance für neue Geschäftsstarts dar. Im Mietpreis ist ein Autoabstellplatz enthalten, was erheblich zum Komfort beiträgt.

Die Immobilie befindet sich in einer sehr zentralen und gut frequentierten Lage von Klagenfurt, ideal sowohl für Fußgänger als auch für Kunden, die mit dem Auto kommen. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und eine kontinuierliche Kundenfrequenz, die den Standort besonders für Unternehmungen attraktiv macht, die auf Laufkundschaft setzen. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls bequem erreichbar.

Das Gebäude präsentiert sich in einem ansprechenden Design, das sowohl funktional als auch einladend für Kunden ist. Die Erdgeschossflächen von etwa 250 m<sup>2</sup> sind lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar, während die zusätzlichen Lagerflächen im Keller ausreichend Platz für Waren und Material bieten. Die flexible Raumgestaltung ermöglicht eine Anpassung an individuelle Geschäftsbedarfe und fördert effiziente Abläufe.

Die Räumlichkeiten bieten eine angenehme Arbeitsumgebung. Ein einladender Empfangsbereich kann Kunden und Geschäftspartner positiv empfangen. Die Integration von Lagerflächen im Keller stellt sicher, dass wertvoller Platz im Erdgeschoss optimal für Kunden und Präsentationsflächen genutzt werden kann. Der inkludierte Autostellplatz bietet zusätzlichen Komfort und sicheren Zugang zu den Geschäftsräumen.

Das Lokal ist derzeit vermietet, steht jedoch Interessenten offen, die hier einen neuen Geschäftsbetrieb etablieren möchten. Die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten sowie die zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer wertvollen Grundlage für zukünftigen geschäftlichen Erfolg.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig -es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis  
Provision: 2 -3 BMM, abhängig von der Dauer des Mietvertrages. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:		
Miete	€	1586,1 zzgl
		9 20%
		USt.
Betrieb	€	663,39 zzgl



skoste  
n 20%  
USt.

Umsat € 449,92  
zsteuer

-----  
-----  
Gesam € 2699,5  
tbetrag

-----  
Heizwä76.0 k  
rmebe Wh/(m²  
darf: a)  
Faktor 2.64  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz: