Vielseitiges Geschäftslokal mit Lagerfläche

Empfangsbereich

Objektnummer: 2697_2466

Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Nutzfläche:	370,00 m²
Verkaufsfläche:	370,00 m²
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	76,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,64
Gesamtmiete	2.776,07 €
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	2.313,39 €

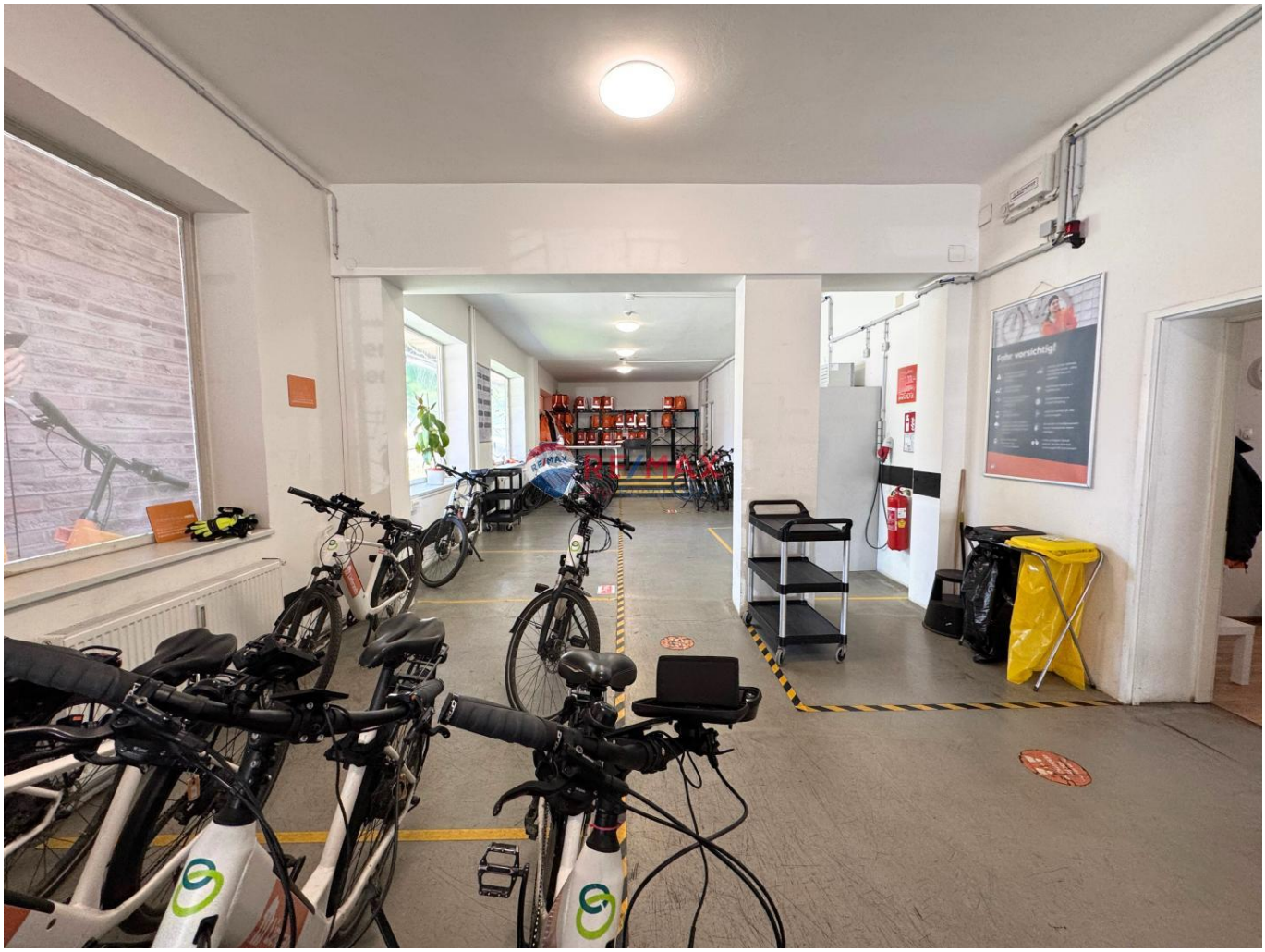
Ihr Ansprechpartner

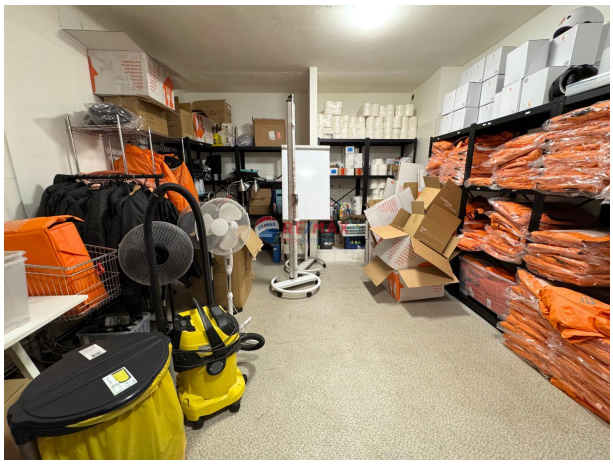
Daniel Lobnik

RE/MAX Pro dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707 463501707
H +43 46350170711
F +43 46350170740

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


Fahr vorsichtig!



Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Gewerbeobjekt im Erdgeschoss am Feldmarschall-Conrad-Platz bietet mit einer Nutzfläche von circa 250 m² und zusätzlichen Lagerflächen von etwa 120 m² 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 m² 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	€	1650	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	663,39	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	462,68	

Gesamtbetrag	€	2776,07

Heizwärmebedarf:	76.0 kWh/(m²a)
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.64