

## **Eleganz trifft Vision - Ihr Geschäft im Herzen von Klagenfurt**



12

**Objektnummer: 141/84330**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	220,65 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	3.856,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.213,72 €
<b>Miete / m²</b>	13,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



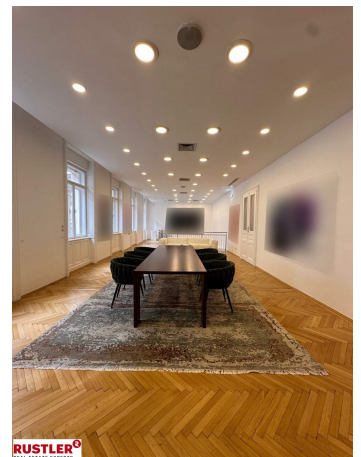
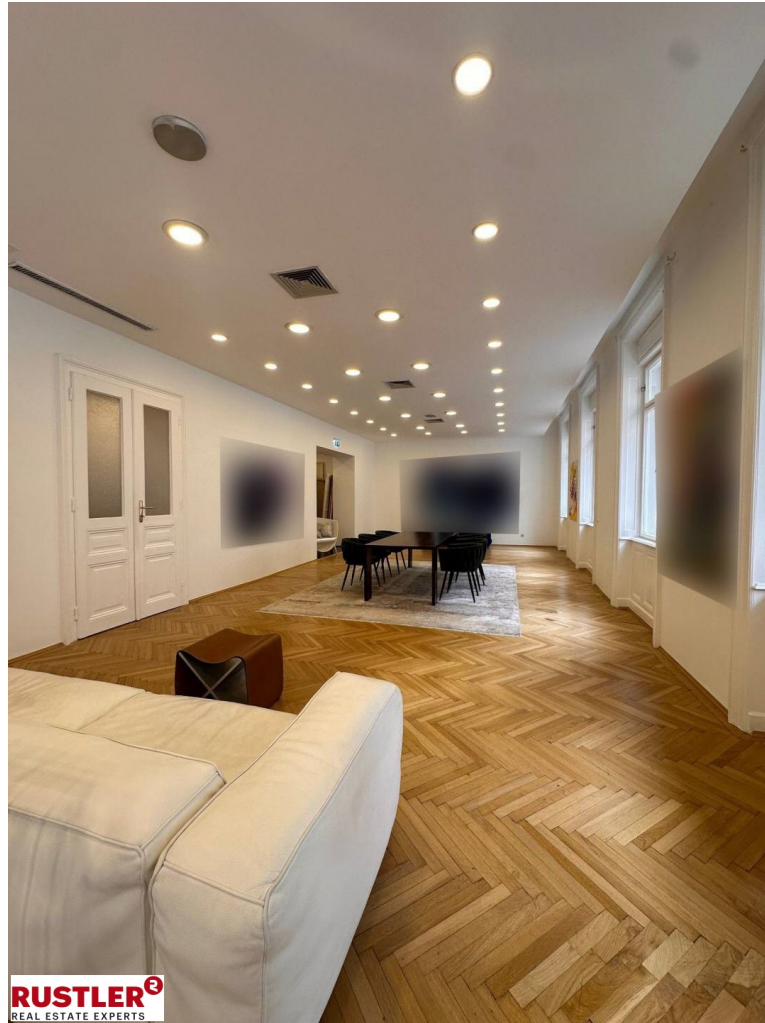
**Alessa Valentina Huber**

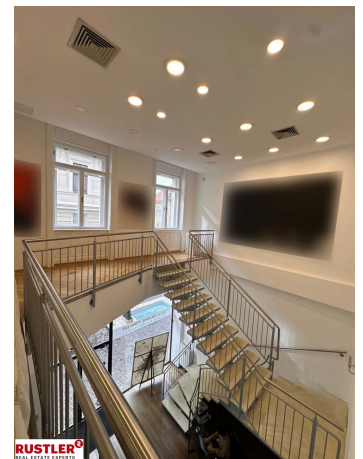
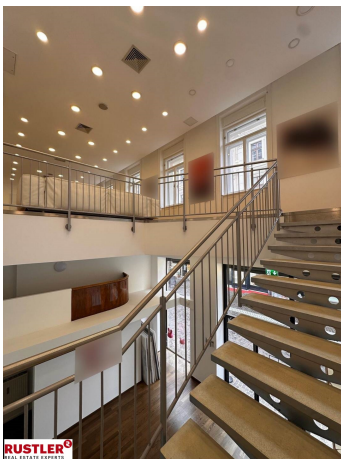
Rustler Immobilienreuhand

T +43 463502072581

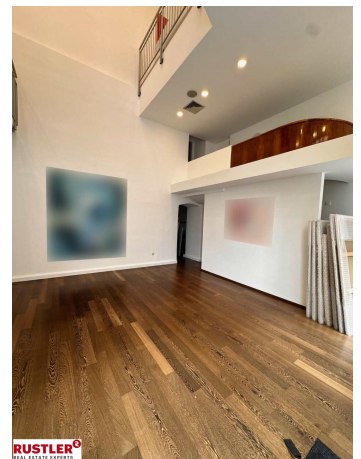
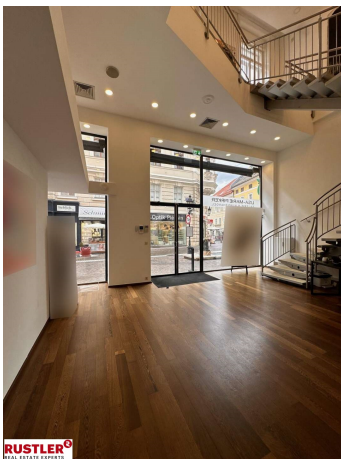
H 0676 834 34 581

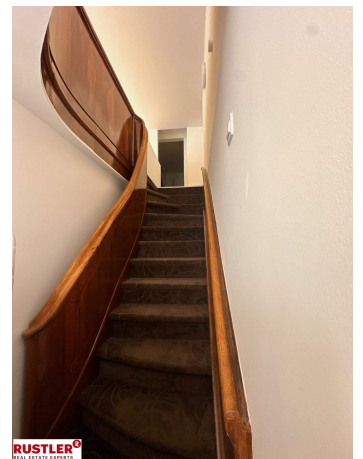
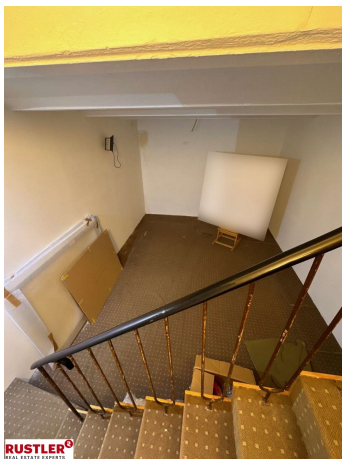
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

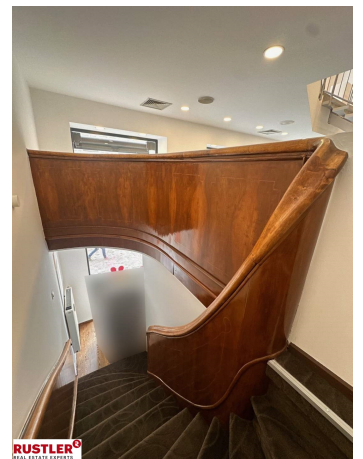
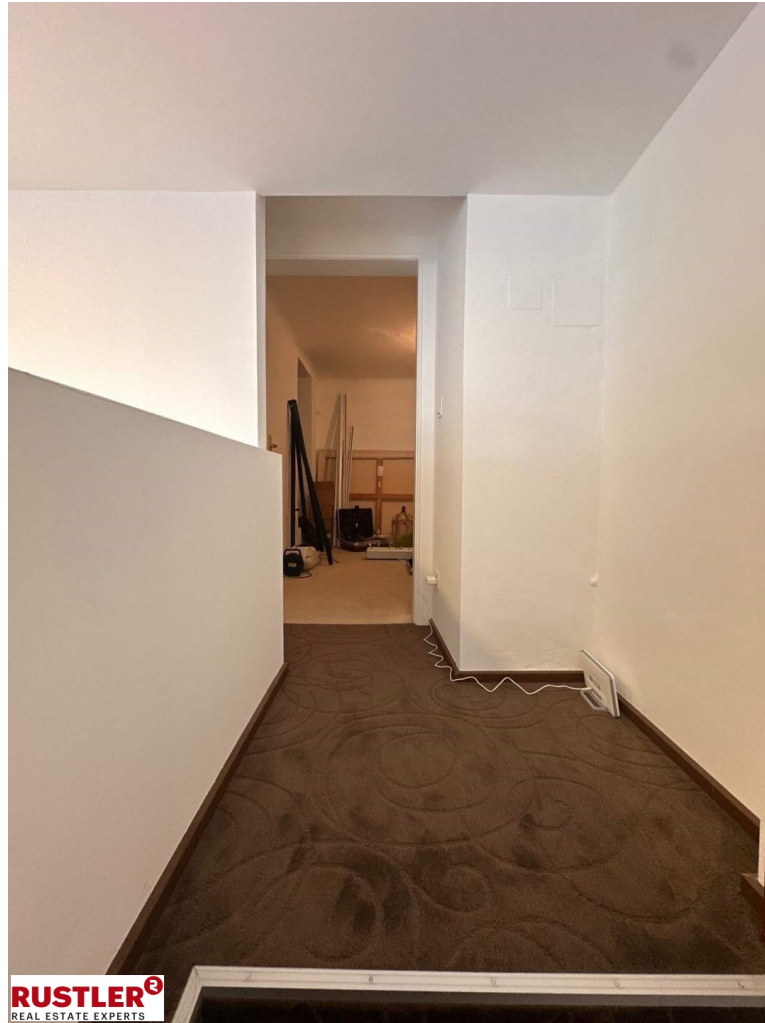








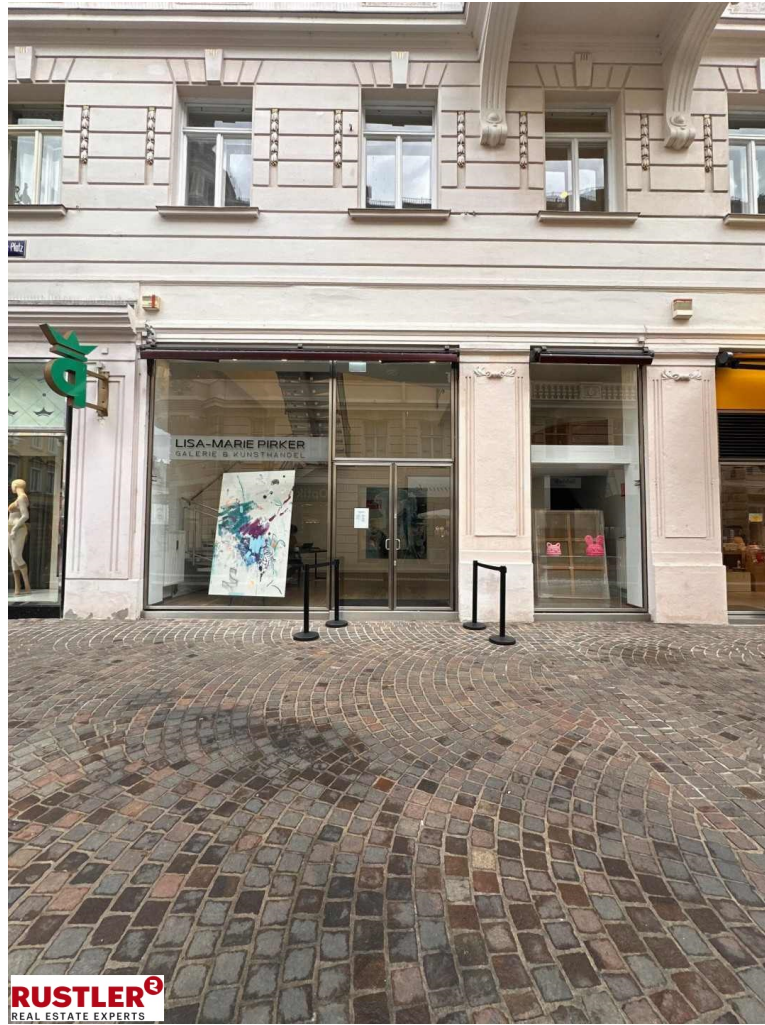


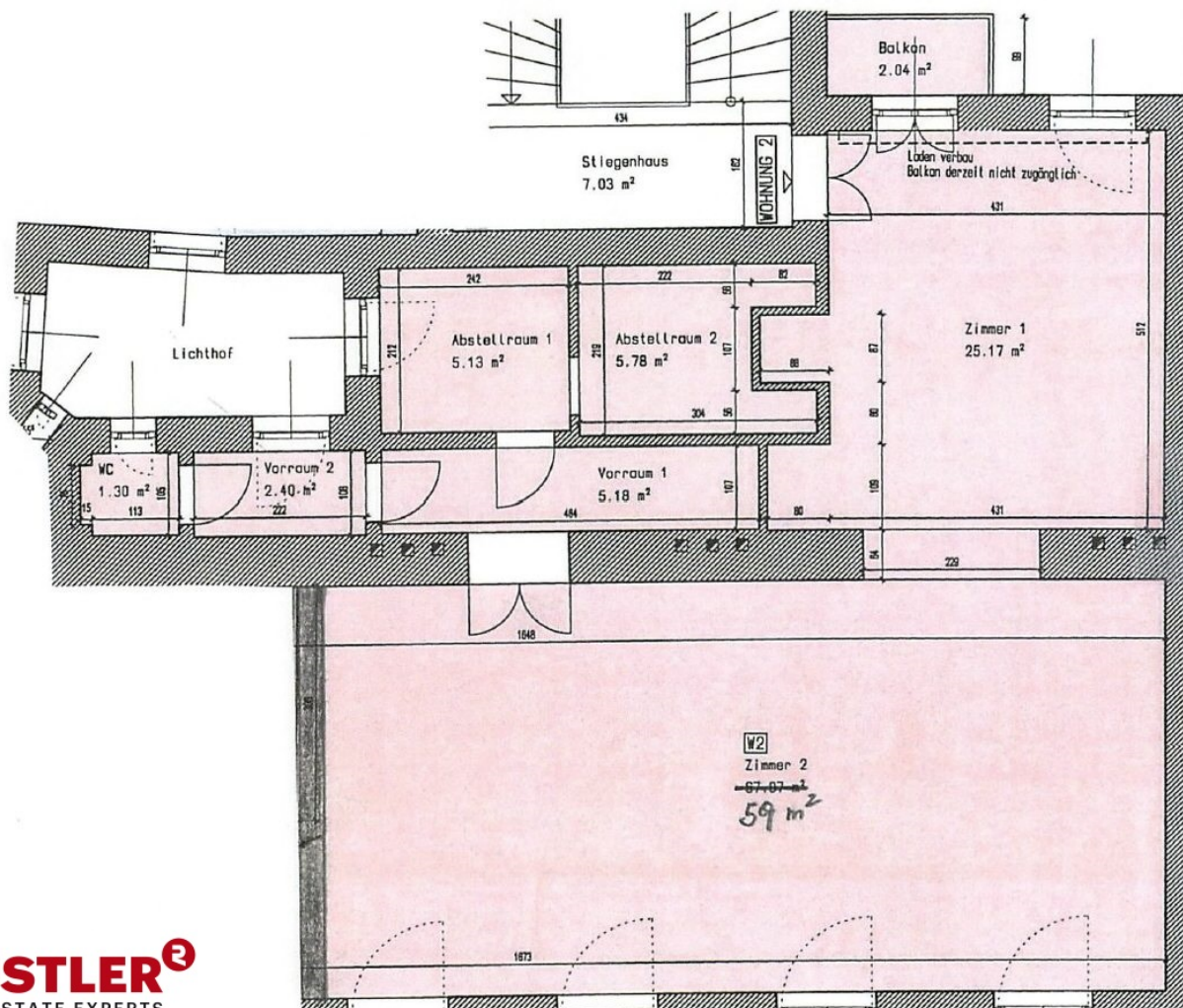


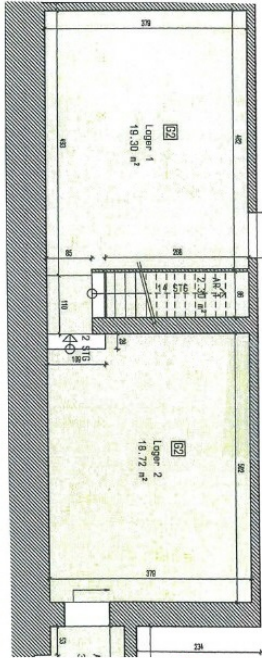
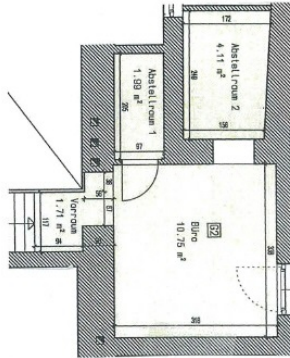
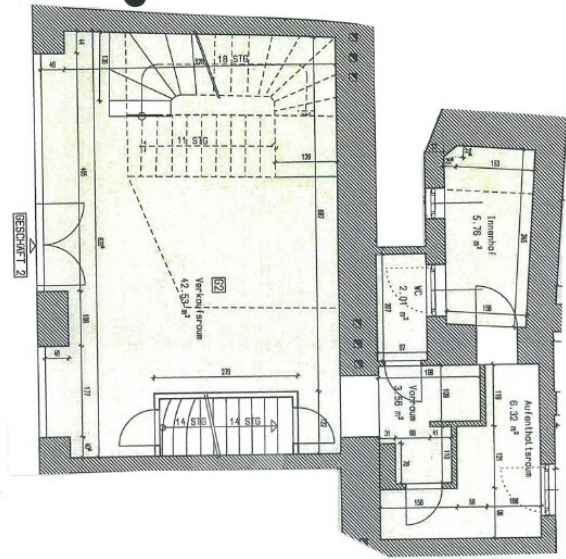














## Objektbeschreibung

Willkommen in einem Geschäftslokal, das mehr ist als nur eine Adresse – es ist eine Bühne für Ihre Marke. Mitten in der Klagenfurter Innenstadt, umgeben von Geschichte, Kultur und Stadtleben, präsentiert sich dieses Juwel in einem prachtvollen Altbau, der sich mit der Selbstverständlichkeit eines Grandseigneurs modern zeigt. Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum mit einer beeindruckenden Schaufensterfront, die nicht nur Passanten, sondern auch Blicke fesselt. Hier lässt sich präsentieren, wirken, inszenieren – ganz wie es Ihrem Geschäft entspricht. Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in den ersten Stock, der sich perfekt als Büro-, Ausstellungs- oder Beratungsfläche eignet. Alles wurde kernsaniert, modernisiert und liebevoll auf den neuesten Stand gebracht – ohne dabei den historischen Charakter zu verlieren. Eine kleine, feine Teeküche sorgt für den täglichen Koffeinmoment zwischendurch. Praktisch gedacht ist auch an Stauraum: Ein Kellerabteil direkt vom Geschäftslokal aus begehbar steht ebenso zur Verfügung wie ein zweites, zentral zugängliches Kellerabteil – perfekt für Lager oder Archive. Kleine Hinweise für klare Verhältnisse: • Keine Parkplätze direkt beim Objekt - jedoch bieten umliegende Parkgaragen genügend Parkplätze • Heizkosten in der Höhe von € 172,00 inkl. Ust kommen zum Mietpreis hinzu Was bleibt, ist ein Raum, der inspiriert – ein Ort, der alles hat, was ein Geschäft heute braucht: Sichtbarkeit, Stil und Substanz. Hier trifft Geschichte auf Gegenwart. Und vielleicht auch bald auf Ihr Unternehmen. - Kautions 3 Bruttomonatsmieten - Provision 3 Bruttomonatsmieten - Bezug nach Absprache Weitere Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)