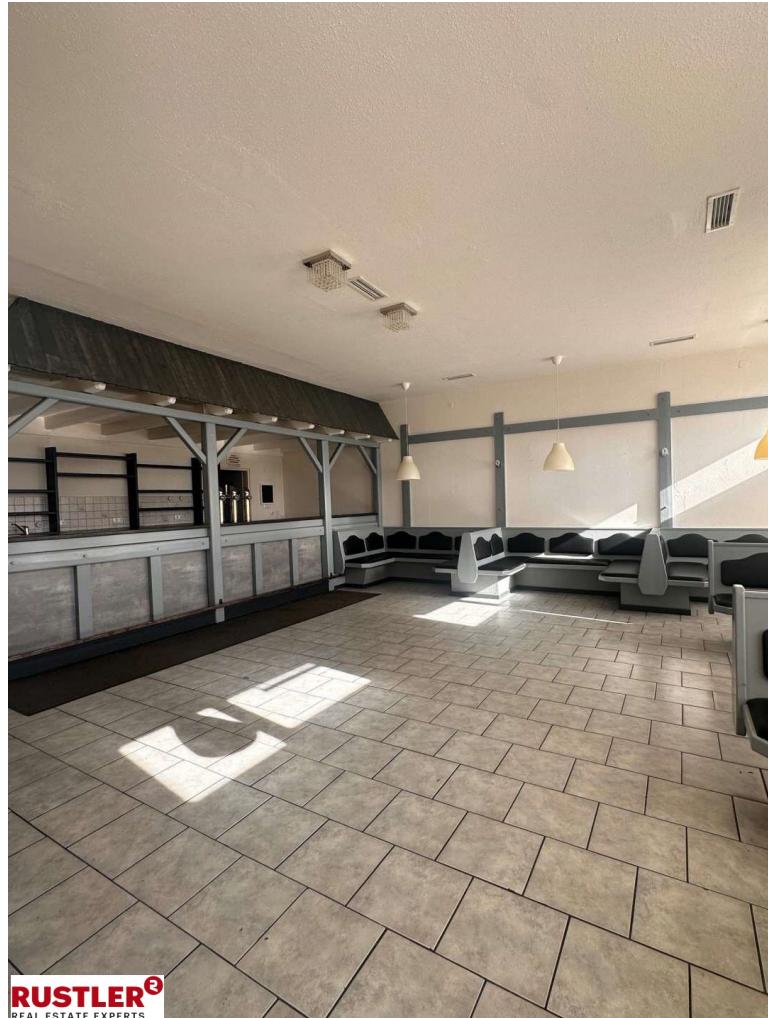


**Südseitig, hell & flexibel - ehemalige Gastrofläche mit vielen Nutzungsmöglichkeiten**



4

**Objektnummer: 141/84478**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Nutzfläche:</b>	124,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.096,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	248,50 €
<b>Kaltmiete</b>	835,40 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	2,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner

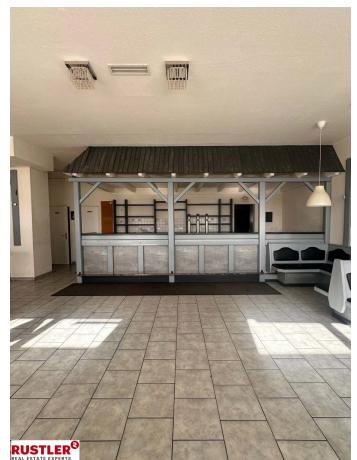


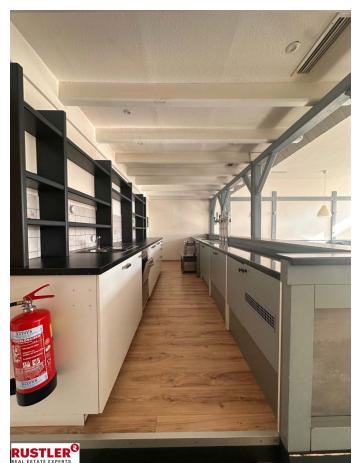
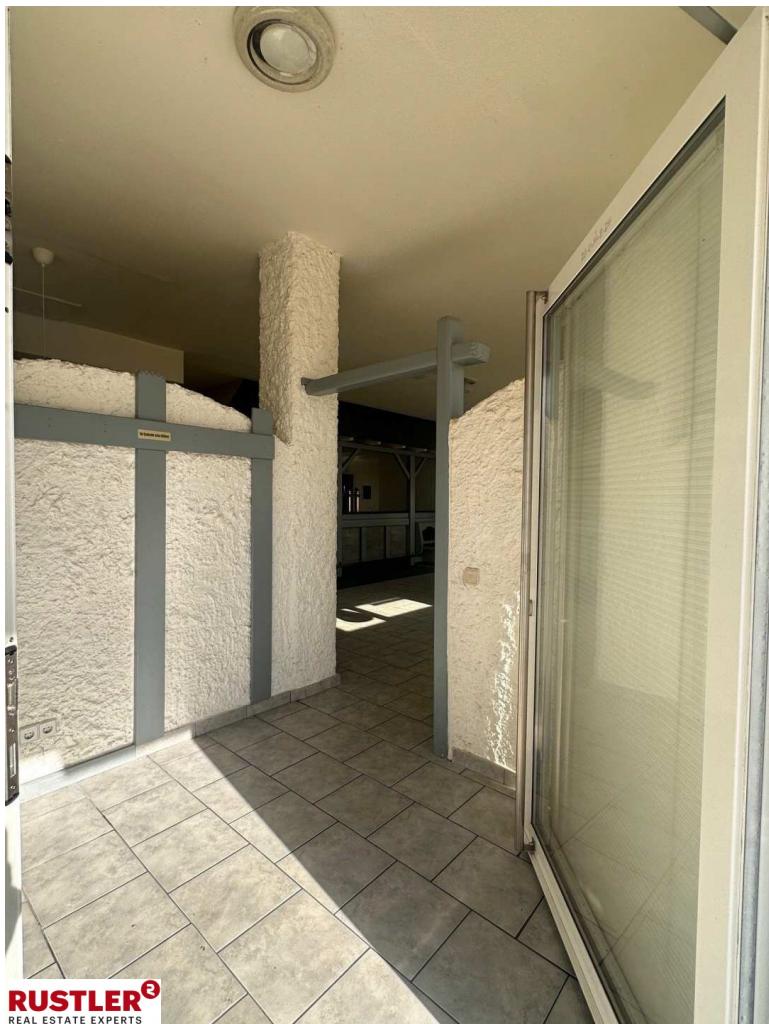
**Alessa Valentina Huber**

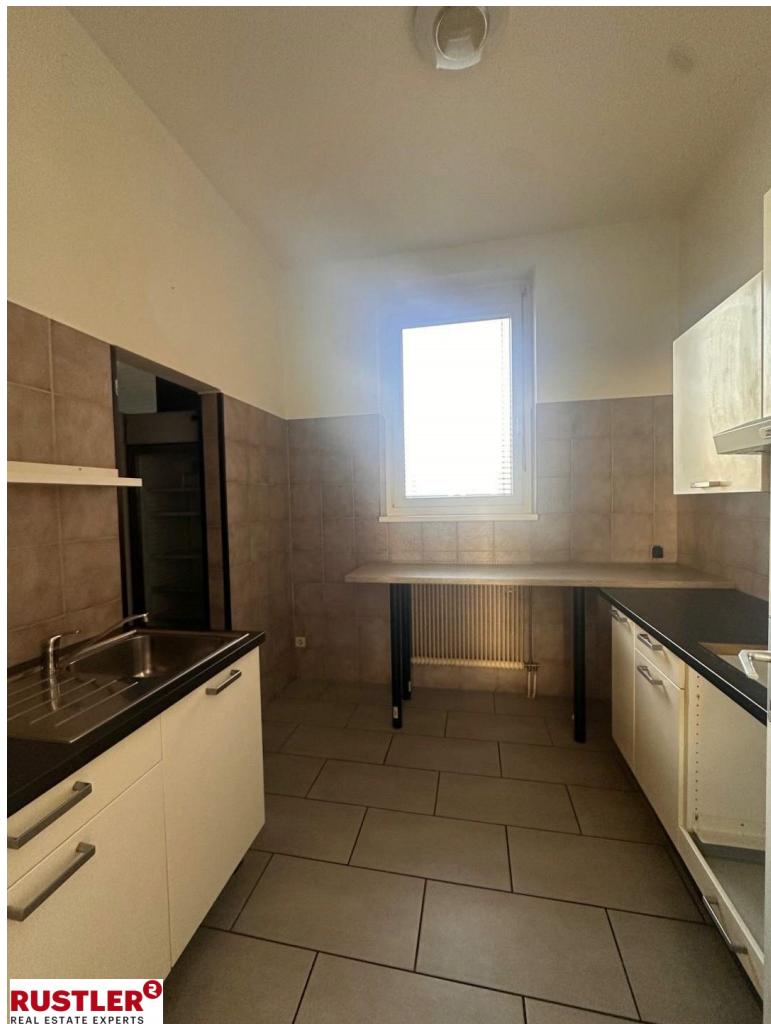
Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072581  
H 0676 834 34 581

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







**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



## Objektbeschreibung

Diese rund 124,25 m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und punktet mit ihrer freundlichen, hellen Atmosphäre und einer sehr guten Lage. Bis vor Kurzem wurde die Fläche gastronomisch genutzt – das komplette Inventar (Küche, Theke, Ausstattung usw.) ist noch vorhanden und kann bei Bedarf vom Vormieter übernommen oder auf Wunsch entfernt werden. Wer also ein neues Café oder eine kleine Bäckerei eröffnen möchte, findet hier die ideale Grundlage – die Eigentümer würden sich über ein solches Konzept besonders freuen. Ein Nacht- oder Abendbetrieb ist allerdings nicht vorgesehen. Soll die Fläche künftig anders genutzt werden – etwa als Büro, Studio, Praxis oder Shop –, ist das ebenso problemlos möglich: Das gesamte Gastro-Equipment kann auf Kosten des Vormieters bzw. der Eigentümer entfernt werden, sodass eine neutrale, vielseitige Geschäftsfläche entsteht. Die Räume sind südseitig ausgerichtet, dadurch lichtdurchflutet und besonders einladend. Auch ein kleiner Gastgarten bzw. eine Terrasse gehört zur Fläche – ein schöner Bonus, egal ob für Gäste, Mitarbeiter oder als repräsentativer Außenbereich. Die Eigentümer zeigen sich flexibel und entgegenkommend: Eine kosmetische Sanierung übernehmen sie gerne, alternativ kann man bei eigener Durchführung über Mietnachlass oder flexiblere Konditionen sprechen.

Eckdaten im Überblick:

- ca. 124,25 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ehem. Gastrofläche – mit oder ohne Ausstattung nutzbar
- Option auf Café oder Bäckerei (kein Abendbetrieb)
- Südseitig, hell und freundlich
- Kleiner Gastgarten / Terrasse
- Gute Lage, gut sichtbar und erreichbar
- Kosmetische Sanierung nach Vereinbarung
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten

Eine Fläche, die viele Türen öffnet – ob für ein gemütliches Café, ein modernes Büro oder ein neues Geschäftskonzept. Kaution: 3BMM Provision: 3BMM Bezug: Nach Absprache Weitere Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)