

## Helle Geschäftsfläche im Herzen Klagenfurts



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS

11

**Objektnummer: 141/80737**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	77,40 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 201,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.431,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	705,89 €
<b>Kaltmiete</b>	1.030,84 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## 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







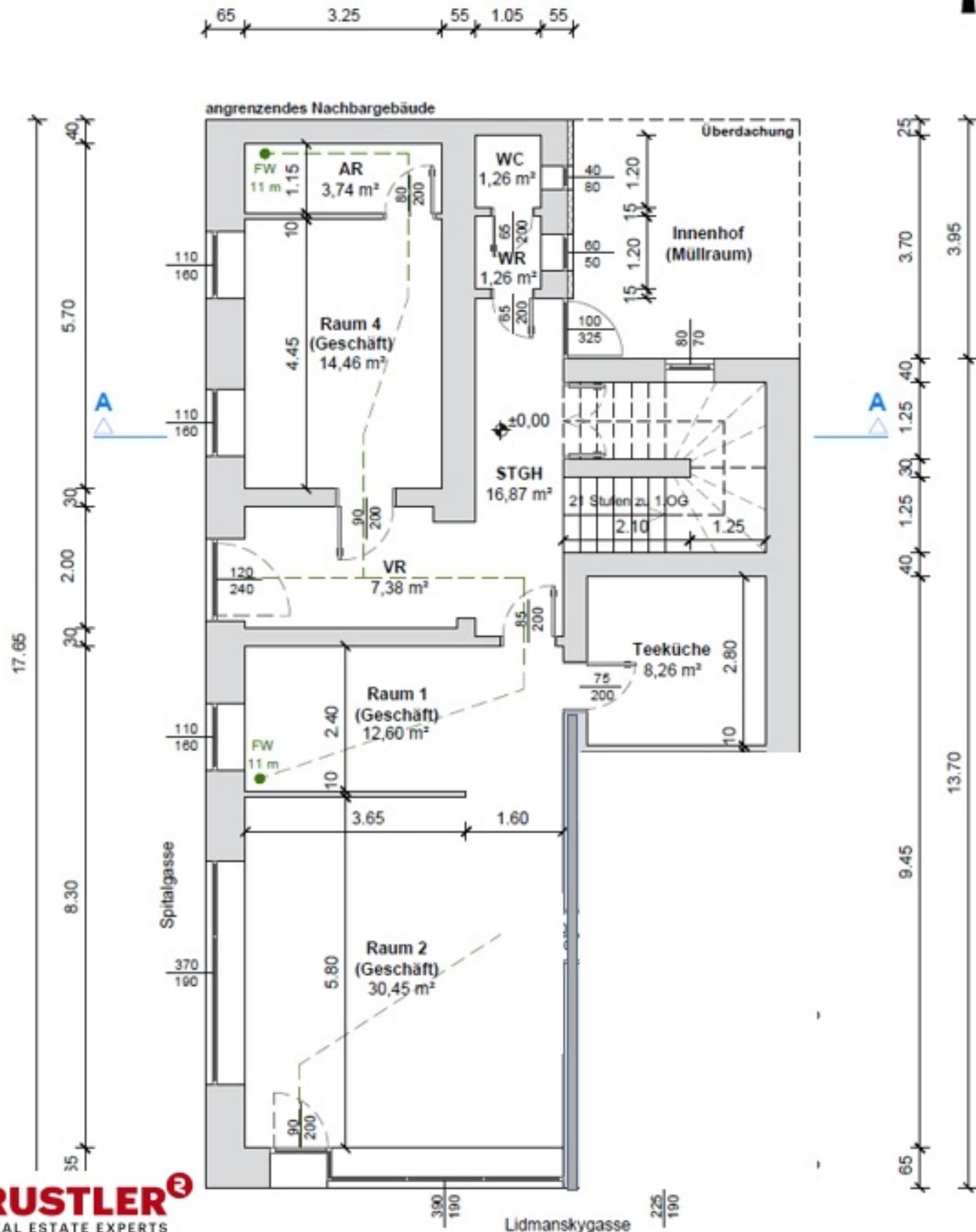
**RUSTLER®**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER®**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER®**  
REAL ESTATE EXPERTS



## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Geschäftsfläche im Stadtzentrum von Klagenfurt am Wörthersee bietet eine herausragende Gelegenheit für ein exklusives Geschäftskonzept. Die Fläche ist derzeit im Rohbau-Zustand und erstreckt sich über zwei separat begehbarer Einheiten. Einmal die größere Fläche mit Schaufensterfront zur Lidmanskygasse und einmal einer kleineren Fläche mit Fenster und Blick in die Spitalgasse. Besonders beeindruckend sind die großzügigen Schaufensterfronten der größeren Fläche, die eine optimale Sichtbarkeit und Präsentationsmöglichkeiten für Produkte bieten. Die Lage direkt im Herzen von Klagenfurt am Wörthersee garantiert eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden, sowie eine exzellente Erreichbarkeit sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen, was eine lebendige und attraktive Atmosphäre schafft. Die flexible Gestaltung der Fläche ermöglicht es, ein individuelles Konzept zu entwickeln, das perfekt auf die Bedürfnisse und Visionen des zukünftigen Mieters zugeschnitten ist. Ob für Mode, Design, Gastronomie oder Dienstleistungen – diese Fläche bietet alle Voraussetzungen, um ein anspruchsvolles und erfolgreiches Geschäft zu etablieren. Raum sich selbst zu verwirklichen: der Vermieter übernimmt sämtliche Adaptierungen des Rohbaus (Wände, Böden...). Zusammenfassend bietet dieses Objekt im Stadtzentrum von Klagenfurt am Wörthersee eine seltene Chance, eine exklusive Präsenz mit großem Potenzial zu verwirklichen. Interessenten sind eingeladen, die Möglichkeiten dieser herausragenden Immobilie persönlich zu erkunden und sich von ihrem einzigartigen Charakter zu überzeugen. Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. weitere Immobilienangebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)