

## Große und helle Geschäftsfläche direkt am Domplatz



Domplatz\_Ansicht

**Objektnummer: 141/81085**

**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>                   | 305,84 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,98                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.324,79 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.207,96 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.770,66 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 7,22 €                                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



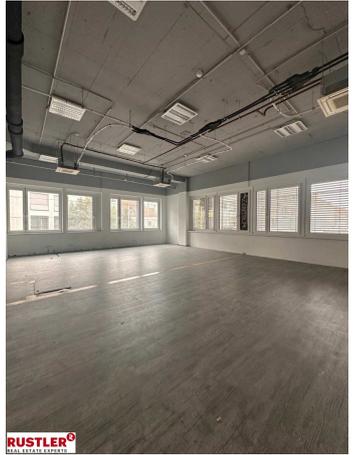
**Alessa Valentina Huber**

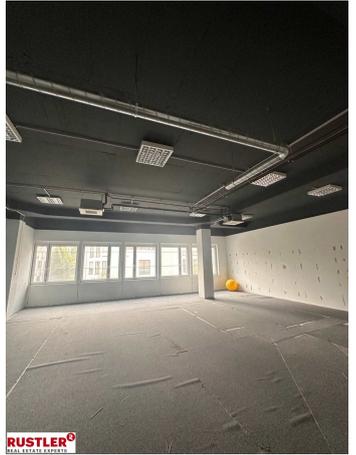
Rustler Immobilientreuhand

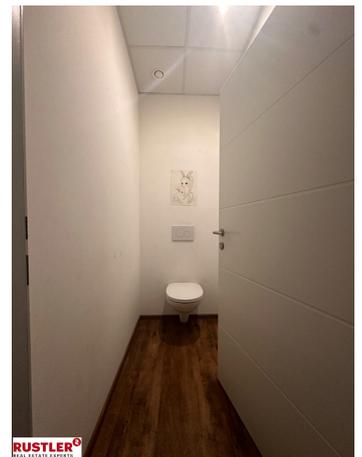
T +43 463502072 581

H 0676 834 34 581

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











## Objektbeschreibung

Diese exklusive Geschäftsfläche mit mehr als 300 m<sup>2</sup> bietet Ihnen eine außergewöhnliche Gelegenheit, im Herzen von Klagenfurt am Wörthersee präsent zu sein. Die großzügige und lichtdurchflutete Fläche befindet sich direkt am Domplatz und überzeugt durch ihre Vielseitigkeit sowie ihre zentrale Lage. Lage: Der Domplatz im Zentrum von Klagenfurt ist ein erstklassiger Standort, der für seine hohe Fußgängerfrequenz und seine Attraktivität bekannt ist. Die Umgebung bietet eine lebendige Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Geschäften und gastronomischen Einrichtungen, was zu einem stetigen Kundenstrom führt. Die hervorragende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nähe zu Parkmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv für diverse Geschäftsmodelle. Ausstattung: - Fläche: 305 m<sup>2</sup> - 1.OG, Hauseingang trumpft durch direkten Zugang vom belebten Domplatz - Lichtverhältnisse: Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre - Raumaufteilung: Offener, flexibler Grundriss, ideal zur individuellen Gestaltung. Ermöglicht vielfältige Nutzungskonzepte und individuelle Anpassungen - Bodenbelag: Hochwertiger, pflegeleichter Boden - Sanitäreinrichtungen: Moderne Toilettenanlagen vorhanden - Lagerfläche: Ausreichend Platz für Lagerräume oder zusätzliche Büroflächen - Parkmöglichkeit: Hauseigene Tiefgarage mit Option zum Dauerparken vorhanden Mietkonditionen: Fläche: ca. 305 m<sup>2</sup> Miethöhe : € 3.324,79 inkl. USt. und BK Mietdauer und Mietbeginn: nach Vereinbarung Für verbrauchsabhängiger Kosten wie Strom und Heizung sind Direktverträge mit dem jeweiligen Anbieter abzuschließen. Die Innenwände wurden in Trockenbauweise errichtet. So können Sie die Aufteilung der Fläche selbst gestalten. Kautions: € 10.200,-- Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Geschäftsidee an einem der besten Standorte Klagenfurts zu realisieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!