

**KLAGENFURT ZENTRUM I TOP-INNENSTADTLAGE I  
PARKPLÄTZE DIREKT DAVOR I VISIONEN GESTALTEN I  
ROHBAU MIT GESCHICHTE I ZENTRAL I PROJEKT  
WOHNEN**



**Objektnummer: 30971**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kardinalplatz 8
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	203,52 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	142,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	3
Keller:	61,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	63,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,35
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.799,32 €
Betriebskosten:	499,32 €
Heizkosten:	364,09 €
USt.:	632,68 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmieta inkl. Heizkosten 3.658,79 €

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

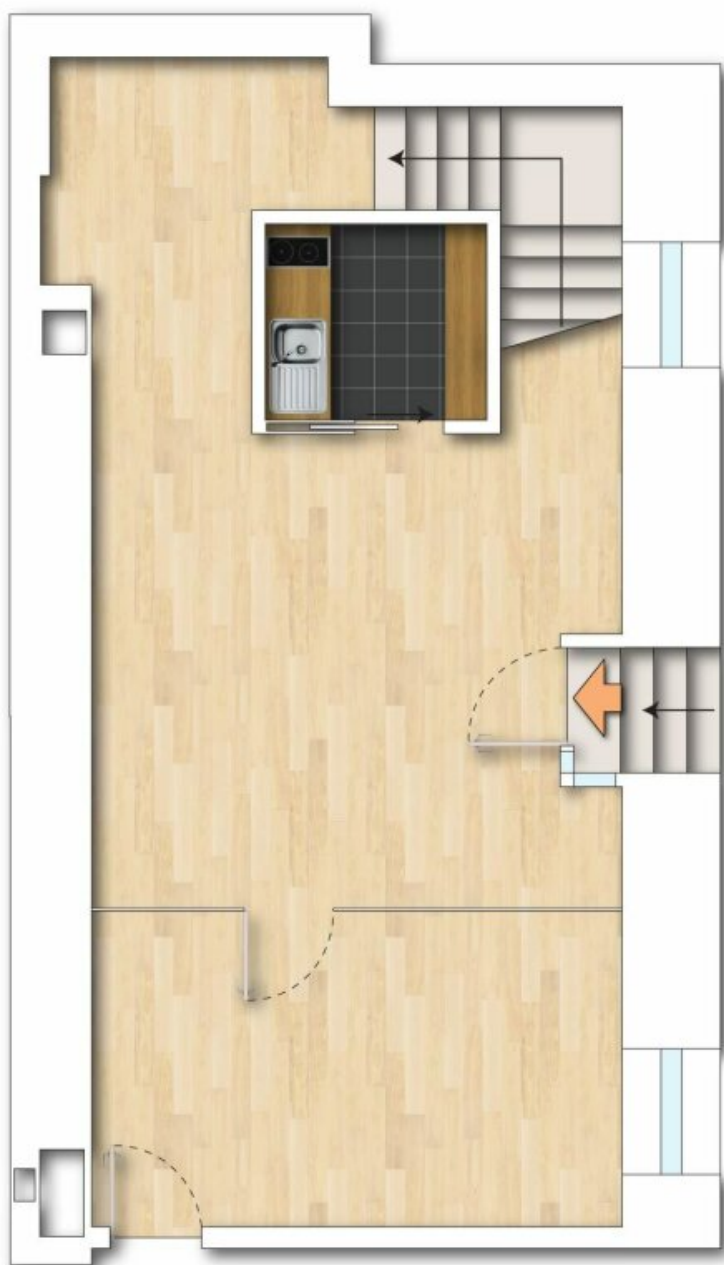
## Ihr Ansprechpartner



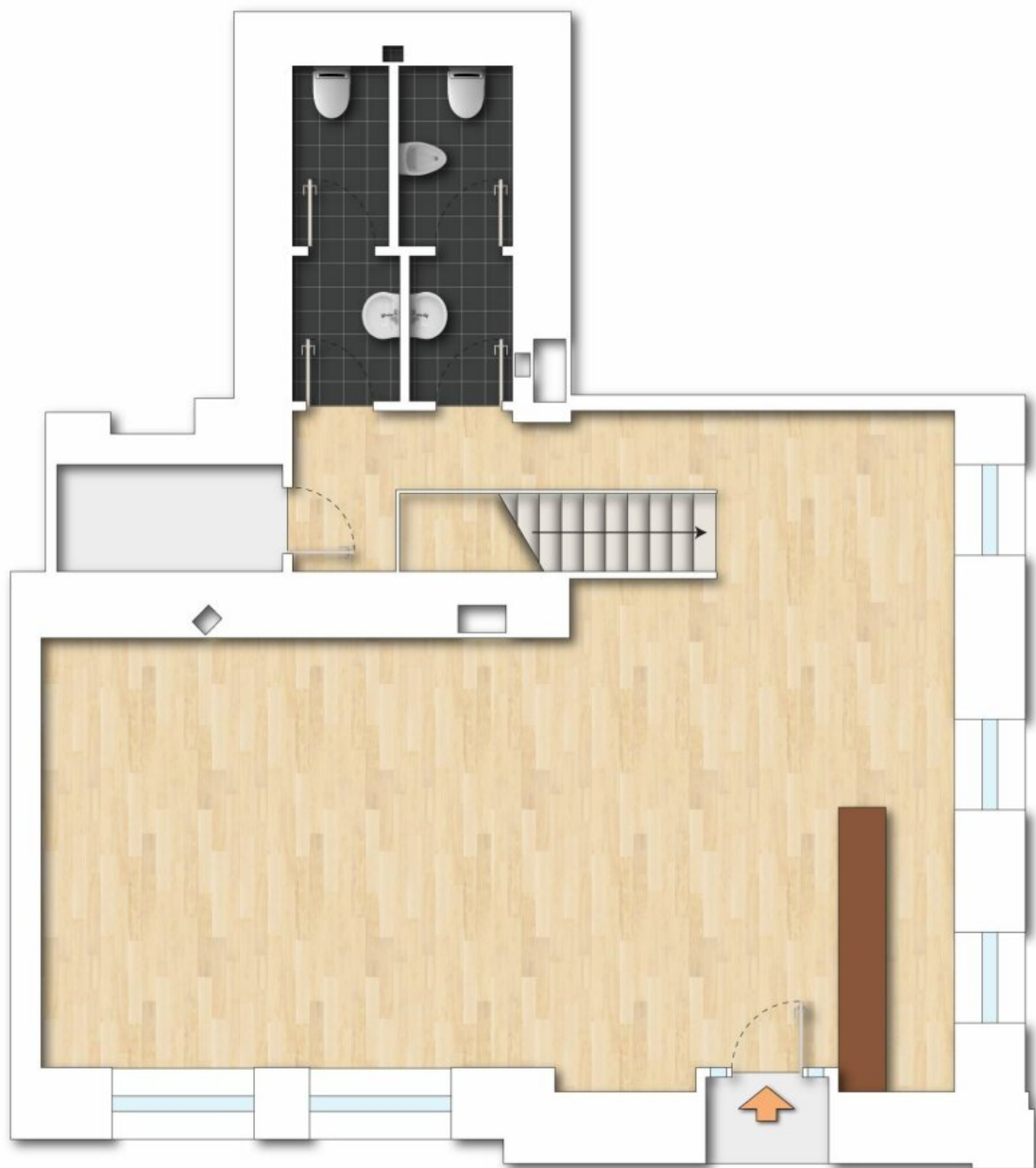








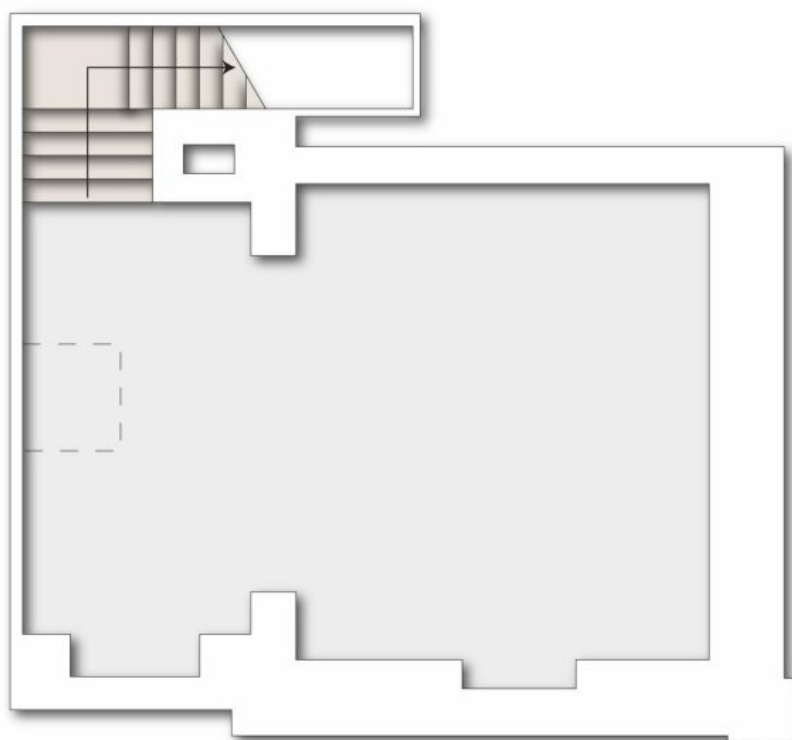
**PROJEKT  
WOHNEN**



PROJEKT  
WOHNEN



**PROJEKT  
WOHNEN**



PROJEKT  
WOHNEN



# Objektbeschreibung

## Ein Ort mit Potenzial – Geschäftslokal mit Charakter im Herzen von Klagenfurt

### 1. Attraktive Lage mitten in Klagenfurt

Das Geschäftslokal befindet sich am Kardinalplatz 8 – einer belebten, stark frequentierten Adresse im Zentrum von Klagenfurt. Die hervorragende Sichtlage sowie die Nähe zu Einkaufsstraßen, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln machen diesen Standort ideal für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

### 2. Großzügige Fensterfronten für Licht und Sichtbarkeit

Große Glasflächen an der Frontseite bringen natürliches Tageslicht in das Lokal und schaffen eine einladende, helle Atmosphäre. Gleichzeitig sorgen sie für maximale Sichtbarkeit und Aufmerksamkeit durch den vorbeifließenden Verkehr.

### 3. Flexible Raumaufteilung über zwei Ebenen

Die Gesamtfläche von rund 208,05 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen: Im Erdgeschoss befindet sich eine große, offen gestaltbare Gewerbefläche mit zugehörigen Lagerflächen und Sanitäranlagen. Im Untergeschoss ergänzen weitere Gewerberäume sowie Archivflächen das Angebot – ideal zur Trennung von Publikums- und Arbeitsbereichen.

### 4. Hochwertiger Rohbauzustand – mit kreativen Möglichkeiten

Der derzeitige Zustand ist eine echte Chance: Sie können aktiv am Umbauprozess teilnehmen, Ihre eigenen Ideen einbringen und das Geschäftslokal ganz nach Ihren Wünschen gestalten. Vom modernen Verkaufsraum über ein innovatives Büro bis hin zum stylischen Concept Store – hier entstehen Räume mit Charakter.

### 5. Mitgestaltung bei der Sanierung möglich

Ein besonderer Vorteil: Als künftiger Mieter haben Sie ein Mitspracherecht bei der Sanierung. So lässt sich die Fläche nicht nur hochwertig und modern gestalten, sondern auch optimal an Ihr individuelles Geschäftsmodell anpassen.

## **Ein Ort für Visionen – gestalten Sie Ihr eigenes Konzept**

Dieses Geschäftslokal bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, an einem zentralen und gut sichtbaren Standort mitten in Klagenfurt Ihre unternehmerische Vision Wirklichkeit werden zu lassen. Die großzügige Fläche im Erdgeschoss – mit ihren lichtdurchfluteten Fensterfronten – schafft eine einladende Atmosphäre für Kunden, Gäste oder Mitarbeitende. Ergänzt wird das Angebot durch funktionale Lager- und Sanitärbereiche sowie zusätzliche Archiv- und Arbeitsflächen im Untergeschoss.

Der aktuelle Zustand der Immobilie eröffnet kreativen Spielraum: Statt in starre Strukturen eingebunden zu sein, können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen von Raum, Stil und Nutzung einfließen lassen. Ob Büro, Praxis, Kosmetikstudio, Friseur oder Einzelhandel – dieses Lokal lässt sich flexibel und hochwertig anpassen.

Nutzen Sie die Chance, Teil eines lebendigen Stadtzentrums zu werden und einen Ort mitzugestalten, der Menschen begeistert. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Geschäftsstandort zu begleiten.

**Kontaktieren Sie uns – wir stehen Ihnen für Fragen und Besichtigungen gerne zur Verfügung!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <175m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <250m  
Universität <300m  
Höhere Schule <625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <450m

### **Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <75m  
Post <500m  
Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <50m  
Autobahnanschluss <3.075m  
Bahnhof <825m  
Flughafen <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap