

## **Innovatives Geschäftslokal mit großen Schaufenstern in Frequenzlage**



Außenansicht

**Objektnummer: 141/78653**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Nutzfläche:</b>	90,31 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.235,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	722,48 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	306,94 €
<b>USt.:</b>	205,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Mikula**

Rustler Immobilienreuhand

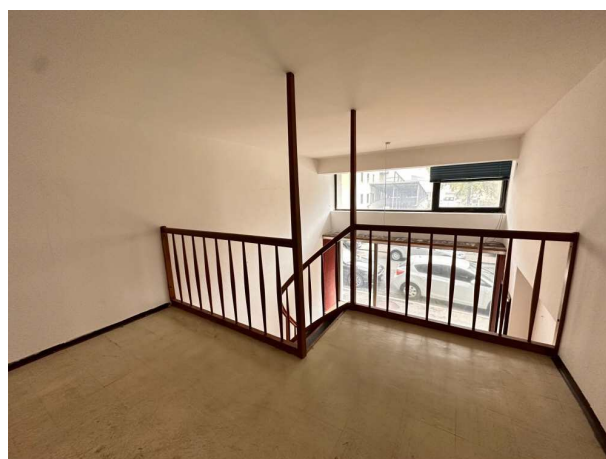
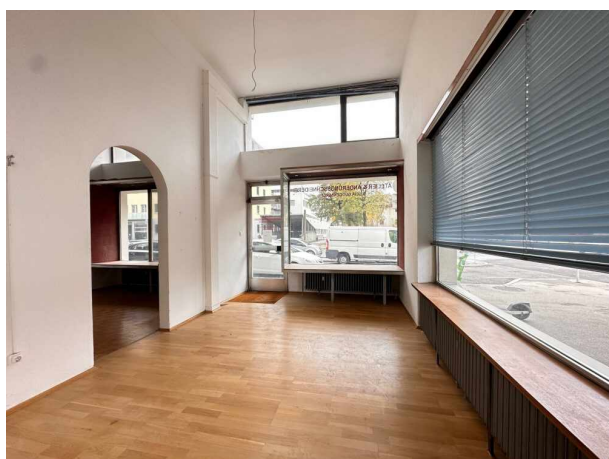
T +43 463 50 20 72337

H +43 676 834 34 337

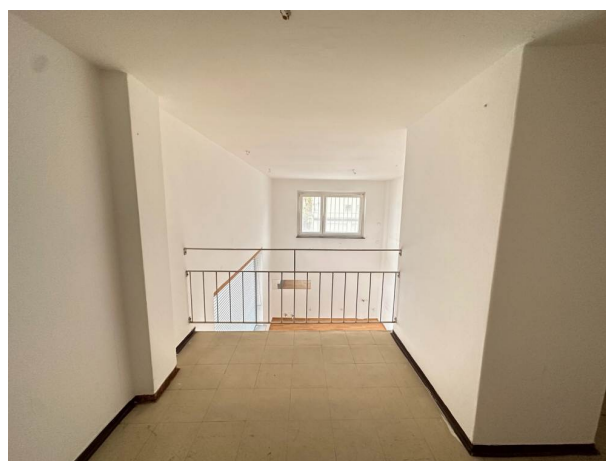
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

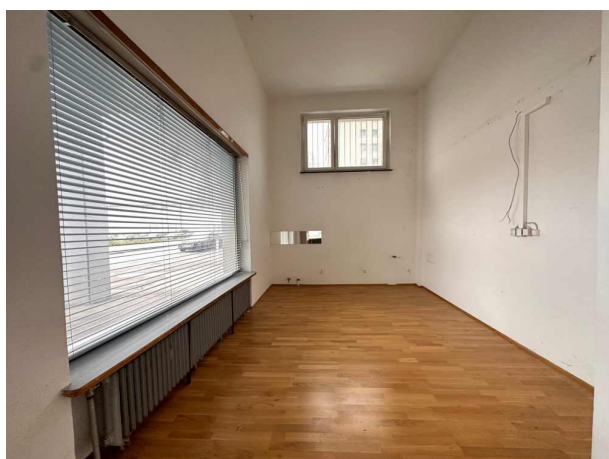


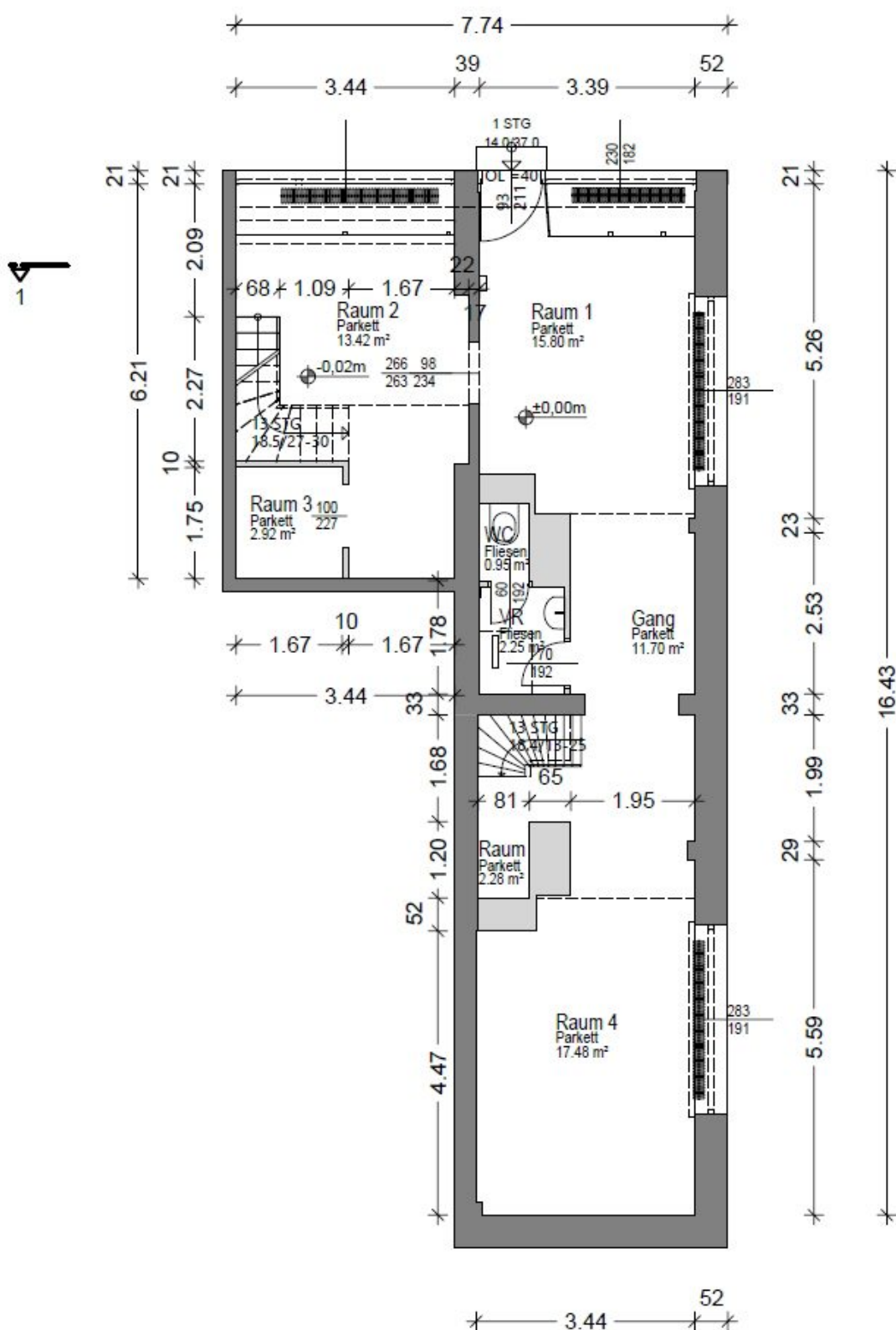
Mitglied des  
immobilienring.at

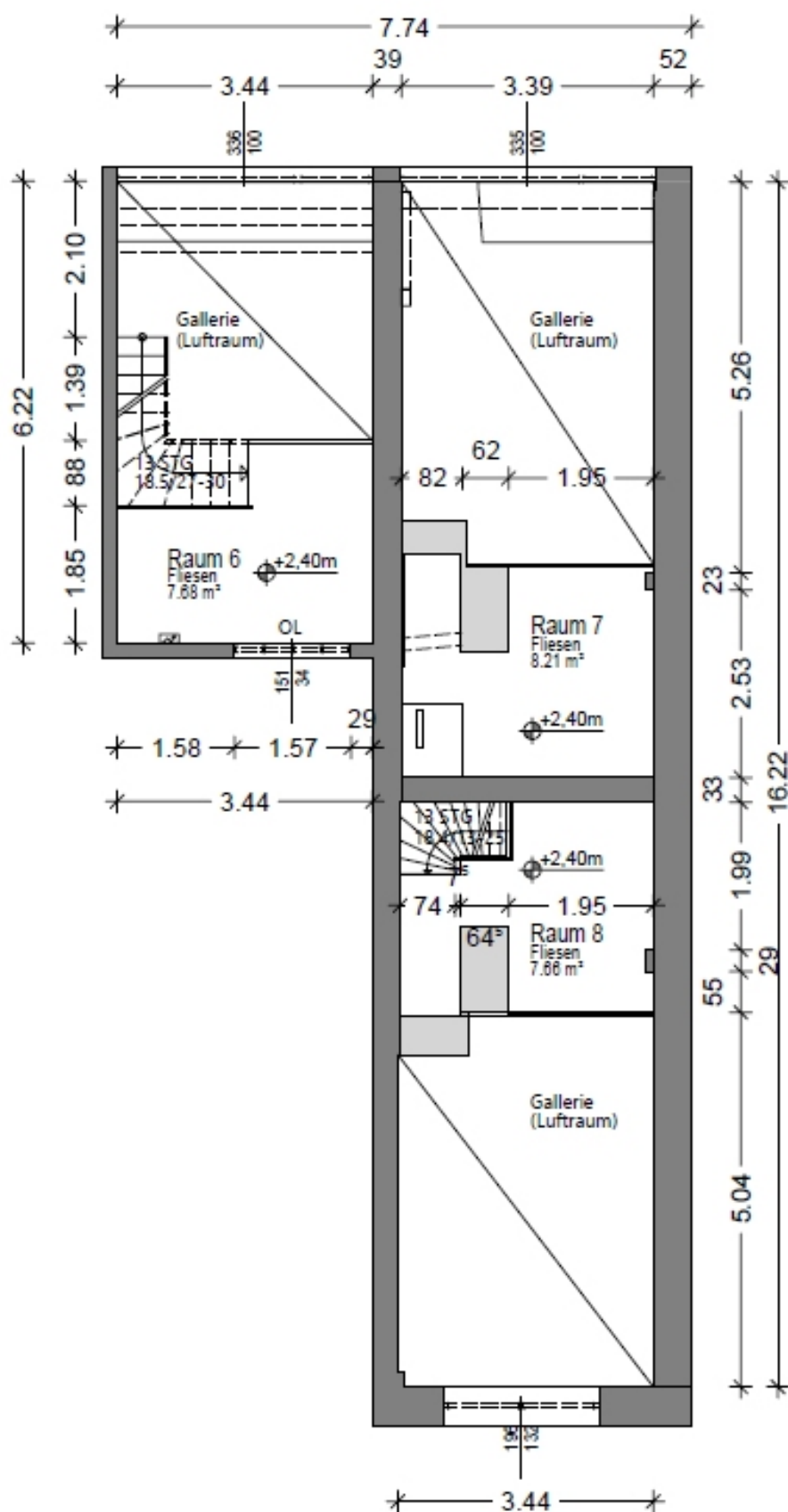














## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Geschäftsfläche mit integrierter Galerie besticht nicht nur durch seine herausragende Frequenzlage, sondern auch durch maximale Sichtbarkeit dank großzügiger Schaufensterfronten. So eröffnen sich unendliche Möglichkeiten für kreative Konzepte und Nutzungsmöglichkeiten.

### Flexibilität:

Der Eigentümer ist bereit, nach Absprache eines mieterseitigen Umbaus, eine mietfreie Zeit, oder einen Baukostenzuschuss, bei entsprechender Laufzeit, zu gewähren. Diese Flexibilität ermöglicht es, die Räumlichkeiten nach den individuellen Bedürfnissen Ihres Geschäftsmodells zu gestalten und ein inspirierendes Ambiente zu schaffen.

### Sanitäranlage:

Die Sanitäranlage wurde bereits dieses Jahr komplett erneuert, inklusive neuer, moderner Fliesen.

### Lage:

Die Geschäftsfläche befindet sich in einer stark frequentierten Zone, die sowohl Fußgänger als auch Autofahrer anzieht. Die ideale Erreichbarkeit und Präsenz in dieser belebten Umgebung schaffen optimale Bedingungen für den Erfolg Ihres Galeriebetriebs. Zudem befinden sich genügend Parkplätze direkt vor der Türe.

### Sichtbarkeit:

Die markanten und großflächigen Schaufenster präsentieren Ihr Geschäft/Produkt/Dienstleistung auf eine eindrucksvolle Weise. Die Passanten können bereits von Außen in die Welt Ihres Geschäfts eintauchen, was die Neugier weckt und potenzielle Kunden anlockt.

### Zusammenfassung:

Diese Geschäftsfläche bietet die perfekte Synergie aus Frequenzlage, Sichtbarkeit und Anpassungsfähigkeit. Kontakten Sie uns gerne für weitere Informationen und Besichtigungstermine.

Kaution: 3 Monatsmieten

Provision: 3 Monatsmieten

Mietvertragsdauer: 5 Jahre (mit Option zur Verlängerung, beziehungsweise Verkürzung)

weitere Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.