

Gewerbeobjekt in Top-Lage in Viktring!



Objektnummer: 730

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1978
Nutzfläche:	205,00 m²
Stellplätze:	9
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	794,26 €
Heizkosten:	892,59 €
USt.:	355,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

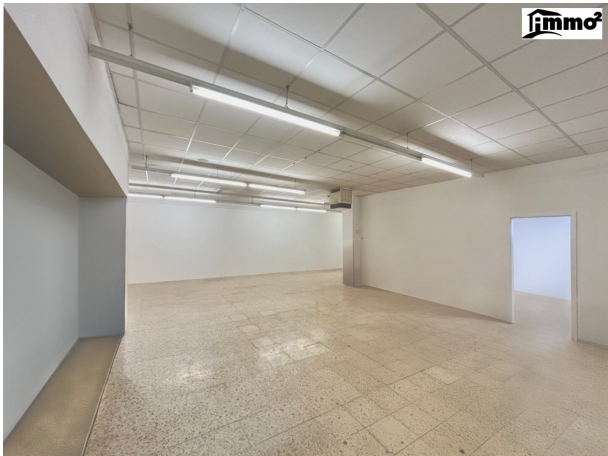
Ihr Ansprechpartner

Mag. Anna- Katharina Kos

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

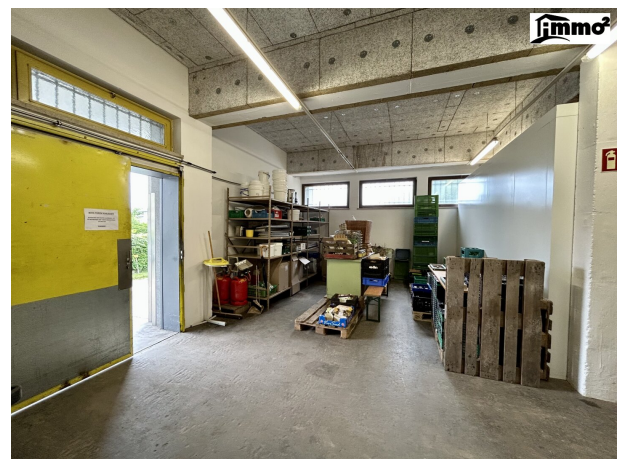
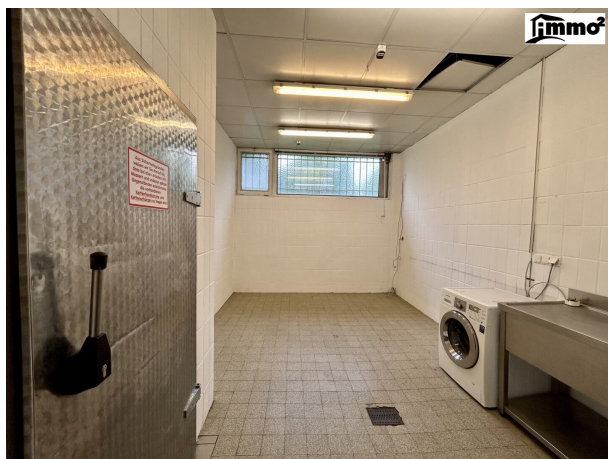
T +43 664 4118523

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

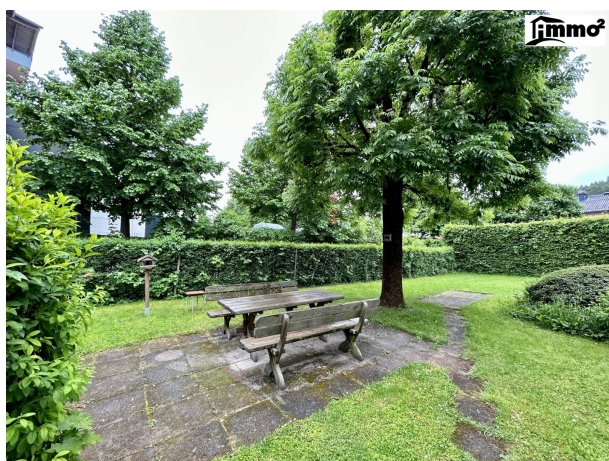












BRUNGEN BEI DER BESTEHENDEN GESCHÄFTSFLÄCHE
 IN/AN WEDDING STRASSE 4
 KLAGENFURT / VIKTRING

BESTEHENDER SOCIAL-
 PALM MIT WC-GRUPPE

BESTEHENDE LAGERFLÄCHE

BESTEHENDES
 STIEGENHAUS

BESTEHENDE GESCHÄFTSFLÄCHE
 ERDENGOLD BIOMARKT

PRÄKTISCHER ARZT - ORDINATION
 197 m²

SCHEIN/LADEN
 21.88 m²

SCHEIN/LADEN
 11.01 m²

SCHEIN/LADEN
 17.43 m²

SCHEIN/LADEN
 17.43 m²

SCHEIN/LADEN
 17.43 m²

SCHEIN/LADEN
 17.43 m²

SCHEIN/LADEN
 17.43 m²

SCHEIN/LADEN
 17.43 m²

SCHEIN/LADEN
 17.43 m²

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
 am Wörthersee
 Abteilung Baurecht - Dienstbereich
 Dieses Projekt bildet einen Bestandteil des Beschlusses
 vom 31. Aug. 2023 Z. 63. 00521/2023/02
 Klagensur 31. Aug. 2023
 am Wörthersee
 Für den Bürgermeister:
 [Signature]

Feuerwehr 21.10.2023

Top G

Bezeichnung	Lage	Fläch	
Räume			
Waschraum	EG	2,53	
Verkaufsraum	EG	416,13	
Lager	EG	165,58	
Arbeitsraum	EG	15,89	
Kühlraum	EG	12,88	
Kühlentnahme	EG	16,90	
Aufenthaltsraum	EG	20,00	
Büro	EG	4,36	
Waschraum	EG	2,00	
WC	EG	2,00	
WC	EG	2,00	660,27
Zuschläge			
Rampe	EG	23,56	23,56
Zubehör			
Kellerabteil 9		2,58	
Kühlraum-Aggregat		12,60	15,18
Nutzfläche			660,27

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

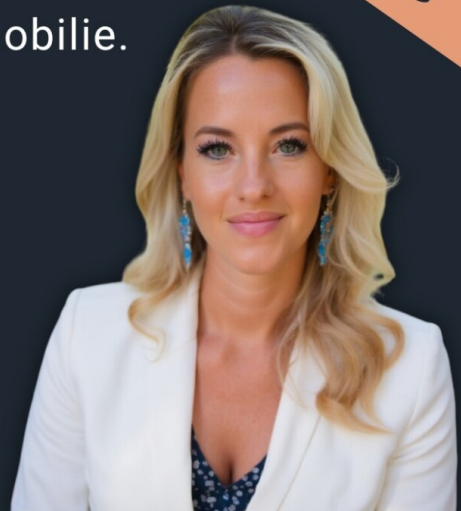
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**





4 Jahre
in Folge

K
AUS

K
AUS

KURIER
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

TOP IMMO
EXPERTE
2025

IMWF

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser einzigartigen Gewerbefläche in der wunderschönen Stadtteil Viktring in Klagenfurt am Wörthersee in Kärnten. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Vielzahl an Möglichkeiten für Ihr Unternehmen.

Highlights:

- Perfekte Lage im Zentrum von Viktring in Klagenfurt am Wörthersee
- Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit
- Zum Verkauf steht die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit einem Mehrteilseigentum am gesamten
- Gebäude von über 50%
- Gesamtfläche: 660qm Nutzfläche mit großen Fensterfronten direkt an der Einkaufsstraße
- Davon 208qm vermietet mit einer Nettomiete von 2080€ monatlich (exkl. Betriebskosten), an eine
- Ärztin mit einem Kündigungsverzicht auf 15 Jahre
- Parkplätze: 9 Parkplätze können zu je 12.500€ erworben werden
- 452qm werden bestandsfrei übergeben, Geschäftslokal mit Verkaufsraum, Lager, Arbeits- Kühl- und
- Aufenthaltsräumen, WC, Kellerabteil und Rampe
- Eignet sich ausgezeichnet für Eigennutzung und/oder Vermietung, z.B. als

Ordinationshaus oder für

- andere Gewerbeunternehmen
- Share Deal möglich
- Preis: 1.190.000€ zuzüglich USt

Die Verkehrsanbindung ist hier hervorragend, da sich eine Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude befindet. So können Sie und Ihre Mitarbeiter bequem und schnell zu Ihrem Arbeitsplatz gelangen. Auch für Kunden und Geschäftspartner ist die Anreise durch die Nähe zum öffentlichen Verkehrsnetz äußerst komfortabel.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die Möglichkeit, sie nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Hier haben Sie die Freiheit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen zu nutzen.

Die großzügige Parkplatzfläche vor dem Gebäude bietet ausreichend Platz für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Auch für größere Fahrzeuge oder Lieferwagen ist genügend Platz vorhanden.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie alles, was Sie für Ihren unternehmerischen Erfolg benötigen: Eine erstklassige Lage, eine moderne und funktionale Ausstattung sowie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

Nutzen Sie diese einzigartige Chance und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Industrie- oder Gewerbeobjekt in Klagenfurt am Wörthersee in Kärnten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap