# Einzigartige Lager- und Produktionsfläche in Klagenfurt zu vermieten – flexibel gestaltbare Teilflächen möglich



Überdachte Einfahrt Tor 1 & 2

**Objektnummer: 478** 

**Eine Immobilie von Immotrust** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Bäder:

WC:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

USt.:

**Provisionsangabe:** 

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Halle / Lager / Produktion

Österreich

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Gepflegt Altbau 227,57 m<sup>2</sup> 227,57 m<sup>2</sup>

1

1.479,19 € 1.479,19 € 6,50 €

295,84 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co Alter Platz 1 9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400





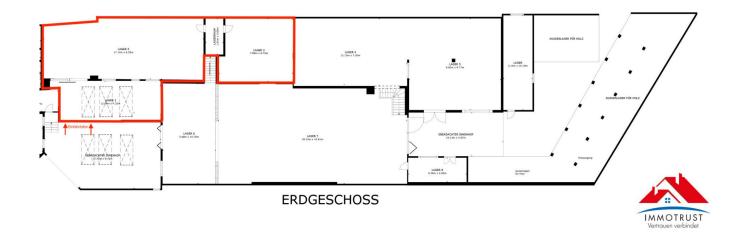












# **Objektbeschreibung**

Wir bieten Ihnen eine außergewöhnliche Gelegenheit, eine vielseitige Gewerbehalle in der begehrten Pischeldorfer Straße in Klagenfurt zu mieten. Ursprünglich als Tischlereibetrieb genutzt, eignet sich die Halle perfekt für unterschiedlichste gewerbliche Zwecke. Aktuell stehen Ihnen entweder Teilflächen ab 227 m² oder die gesamte Fläche von knapp 1.000 m² zur Verfügung, ideal für Betriebe mit variierenden Platzbedarfen.

# Highlights der Immobilie:

- Flexible Flächenaufteilung: Die Halle kann je nach Bedarf in Teilflächen aufgeteilt werden, sodass Sie 227 m²oder die gesamte Fläche von ca. 1.000 m² anmieten können. Perfekt für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.
- Optimale Deckenhöhen: Im Erdgeschoss haben die Produktions- und Lagerräume eine Deckenhöhe von 2,6 m bis 4,2 m, was flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.
- Zwei große Zugangstore: Die Halle ist über zwei großzügige Tore von der Pischeldorfer Straße befahrbar, was den Material- und Warenfluss erleichtert.
- **Büroräume im Obergeschoss:** Für Verwaltungstätigkeiten stehen im Obergeschoss Büroräume mit WC und Waschraum zur Verfügung.
- Überdachtes Lager/Außenbereich: Im hinteren Teil der Halle befindet sich ein zweistöckiges, überdachtes Holzlager, das zusätzlichen Stauraum bietet.
- **Heizungsmöglichkeit:** Die Halle kann bei Bedarf beheizt werden. Das Heizsystem müsste jedoch überprüft und teilweise erneuert werden, da der Betrieb zuvor mit Sägespänen und Holzresten beheizt wurde.
- **Großformatige Anschlüsse:** Wasser- und Stromanschlüsse in großem Umfang sind vorhanden und garantieren eine umfassende Versorgung.

#### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Attraktive Lage in Klagenfurt: Die Pischeldorfer Straße bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und ist ein idealer Standort für Gewerbebetriebe.
- Individuell anpassbare Flächen: Die Flexibilität der Flächennutzung erlaubt es Ihnen, sowohl kleinere Lagerflächen ab 227 m² als auch die gesamte Halle anzumieten, je nach Bedarf.

- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Produktion, Lagerung oder Büro diese Halle bietet alles, was Sie für einen reibungslosen Betriebsablauf benötigen.
- **Praktische Ausstattung:** Zwei Zugangstore und großzügige Anschlüsse für Wasser und Strom sorgen für effiziente Arbeitsprozesse.

Nutzen Sie diese Chance, eine gut ausgestattete und vielseitig nutzbare Gewerbefläche in einer der besten Lagen Klagenfurts zu mieten. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und sichern Sie sich diese exklusive Immobilie – ob als Teilfläche oder in ihrer Gesamtheit.

## Starten Sie jetzt in eine erfolgreiche Zukunft – Ihr Geschäftserfolg beginnt hier!

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <500m Krankenhaus <1.500m Klinik <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <2.000m Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.000m

## Sonstige

Bank <500m Geldautomat <1.000m Post <500m Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <2.000m Flughafen <1.500m Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap