360° TOUR / Multifunktionales, modernes, geschmackvolles Geschäftslokal mit besonderem Flair in allerbester Citylage von Klagenfurt



Objektnummer: 1134

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1604
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	240,35 m²
Lagerfläche:	25,55 m²
Verkaufsfläche:	214,80 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,52
Kaltmiete (netto)	2.643,85 €
Kaltmiete	3.194,32 €
Betriebskosten:	550,47 €
Heizkosten:	326,16 €
USt.:	704,09 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH








EINBAHN
ausgenommen
Domgasse
IRIS
ZU VERMIETEN



























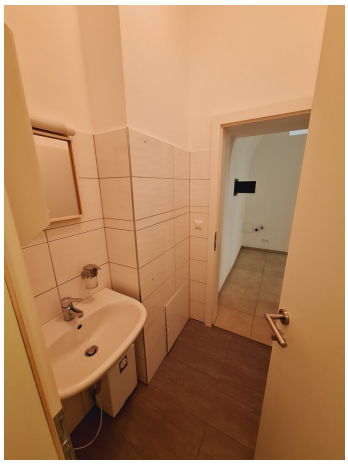






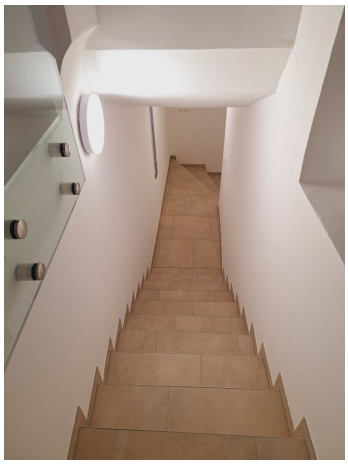























EINBAHN





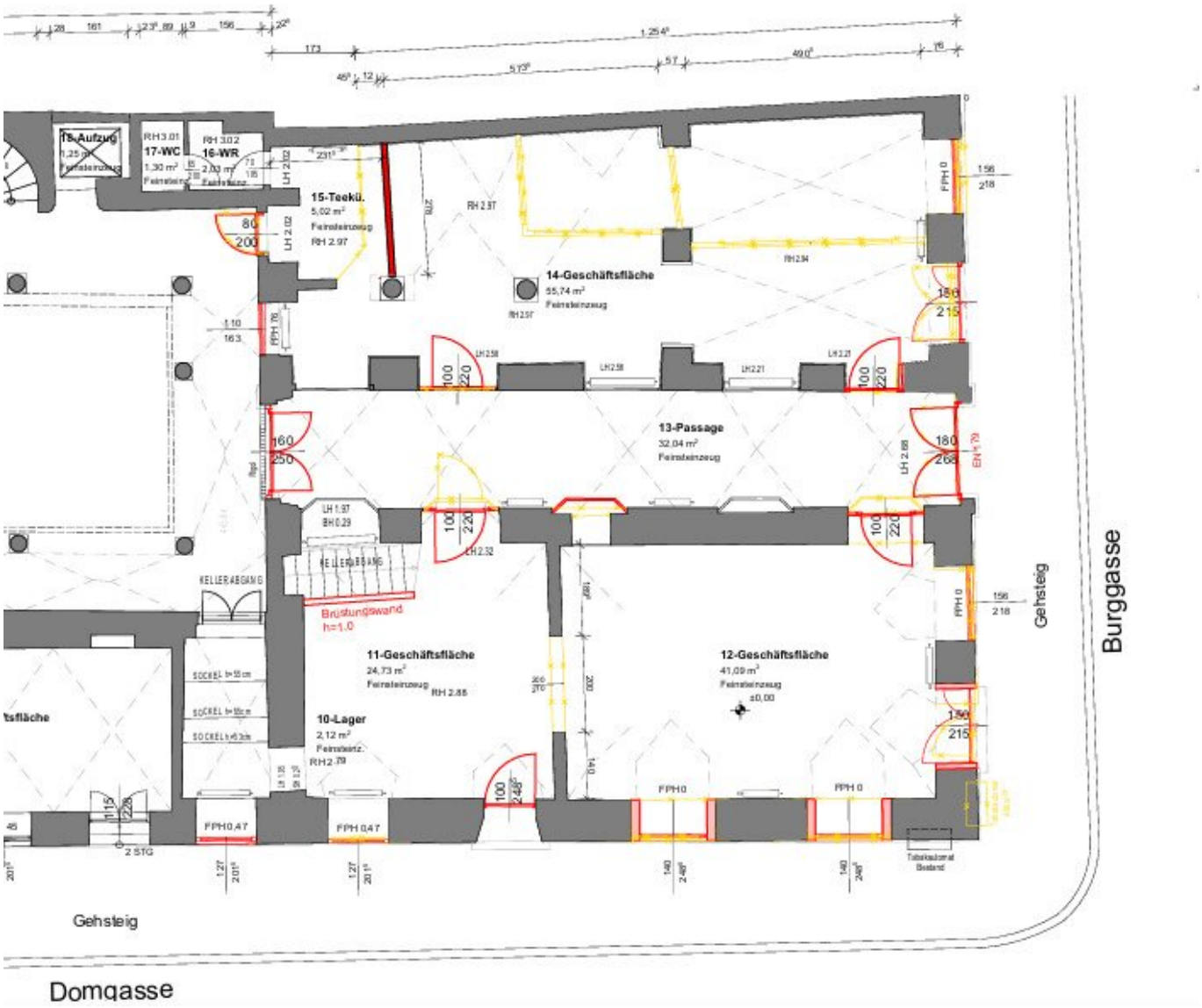

EINBAHN










TS-Aufzug
RH 3.01
17-WC
RH 3.02
16-WR
15-Teekü.
5,02 m²
Feinsteinzeug
RH 2.97
14-Geschäftsfläche
55,74 m²
Feinsteinzeug
13-Passage
32,04 m²
Feinsteinzeug
Brüstungswand
h=1.0
11-Geschäftsfläche
24,73 m²
Feinsteinzeug
RH 2.88
12-Geschäftsfläche
41,09 m²
Feinsteinzeug
±0,00
10-Lager
2,12 m²
Feinsteinz.
RH2.79
KELLERABGANG
2 STG
FPH 0,47
FPH 0
Gehsteig
Burggasse
Gehsteig
Domgasse





SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen,** einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Objektbeschreibung

Besonders charmantes, ansprechendes und sehr geschmackvolles Geschäftslokal in wunderschönem Barockhaus in allerbester Citylage von Klagenfurt

- Zur **unbefristeten Vermietung** (Kündigungsverzicht 2 Jahre bzw. abzustimmen) gelangt ein **besonders ansprechendes und sehr geschmackvolles Geschäftslokal in allerbester Citylage von Klagenfurt** - **Nähe Burggasse / Domgasse**.

- Dieses ca. **240,35m²** - (ca. 214,80m² Geschäftsfläche, ca. 25,55m² klimatisiertes Lager im Keller, **ev. teilbar**) - **große Geschäftslokal** befindet sich **im Erdgeschoss eines besonders attraktiven, historischen Barockgebäudes inmitten der Altstadt von Klagenfurt und ist in Richtung Domgasse sowie Burggasse hin ausgerichtet.**

- Dieses wirklich **außergewöhnliche Geschäftslokal verbindet historisches Barockflair,** wie **Kreuzgewölbedecken, Arkadengang, Rundbögendurchgänge, Tragwerkssäulen,** etc. mit **moderner Ausstattung** und ist **multifunktional nutzbar** (GASTRONOMIE nur unter Projektvorbehalt) und wurde **im Jahr 2022 neu adaptiert.**

- Das zu vermietende Objekt **verfügt über 4 offene, jeweils straßenseitig orientierte Räumlichkeiten,** die noch durch einen **bezaubernden, historischen Mittelarkadengang verbunden sind.**

- Das **Objekt** ist **in Summe von 4 Eingängen aus betretbar, verfügt** unter anderem **über 2 Geschäftsräume** in **Richtung Domgasse und 2 Geschäftsräume** in **Richtung Burggasse hin orientiert.**

- In **Summe bestehen 8 straßenseitig orientierte Schaufensterflächen** (jeweils ca. 1,5m breit) sowie **zusätzlich Vitrinen / Schaufenster im Arkadengang**.

- Vom Geschäftslokal aus ist das **belüftete** und **klimatisierte Lager im Kellerbereich** direkt betretbar.

- Die **Nettomiete versteht sich in Abstimmung an die Nachnutzung und Mietdauer** und **ist gegebenfalls verhandelbar**.Die jeweilige Betriebsanlagengenehmigung / Widmung ist projektbedingt vom Mieter abzuklären.

- **Das Objekt besticht** vor allem durch **beste und gut erreichbare Innenstadtlage,** den **hervorragend nutzbaren Grundriss,** das **wunderschöne historisch-moderne Ambiente** mit **Kreuzgewölbedecken, originalen Tragwerksäulen, Arkadengang sowie die attraktive Innenstadtumgebung mit prächtigem Gebäudebestand** etc. .

- Im **Teilungsfall** wäre im Gebäude (Lift) auch **ein kleines Büro** (Raum, Vorraum, WC, Kochnische) **verfügbar, das gesondert angemietet werden könnte.**

- **allerbeste Citylage**

- **Klimaanlage**

- **sehr gute Infrastruktur**

- **beste öffentliche** (Bus, Hauptbahnhof) **und individuelle Verkehrsanbindung** (A2, A10, Airport, etc.)

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld**

- **sehr gute Frequenzlage**

- **Änderungen vorbehalten!**

360 Grad-Tour Link: https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ5K3

Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Eingangsbereich Burggasse

- Eingangsbereich Domgasse

- Eingangsbereich Arkadenhof

- weiterer Eingang hofseitig

- 4 Geschäftsräume - offen verbunden

- Arkadengang von der Burggasse aus betretbar

- Abstellraum mit Fenster

- Abgang Lager (klimatisiert)

- ca. 25m Straßenfront

- Teeküche - Anschlüsse vorhanden

- WC und Handwaschbecken

Ausstattung:

- moderne Portale

- Fliesenböden

- Natursteinböden

- Verbundfenster

- Klimatisierung

- moderne Gesamtausstattung

- teilweise Stuckdecken

- historische Stilelemente / Säulen

- Energieausweis Wohngebäude gesamt (HWB 179 kWh/m²a, HWB-Klasse E, fGEE 3,52 kWh/m²a, HWB-Klasse F, lt. EA vom 23.01.2013)

- Ein neuer Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap