

**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

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1604
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	240,35 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	25,55 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	214,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,52
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.500,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	550,47 €
<b>Heizkosten:</b>	326,16 €
<b>USt.:</b>	965,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH





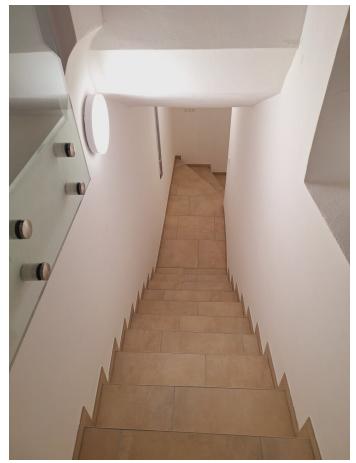








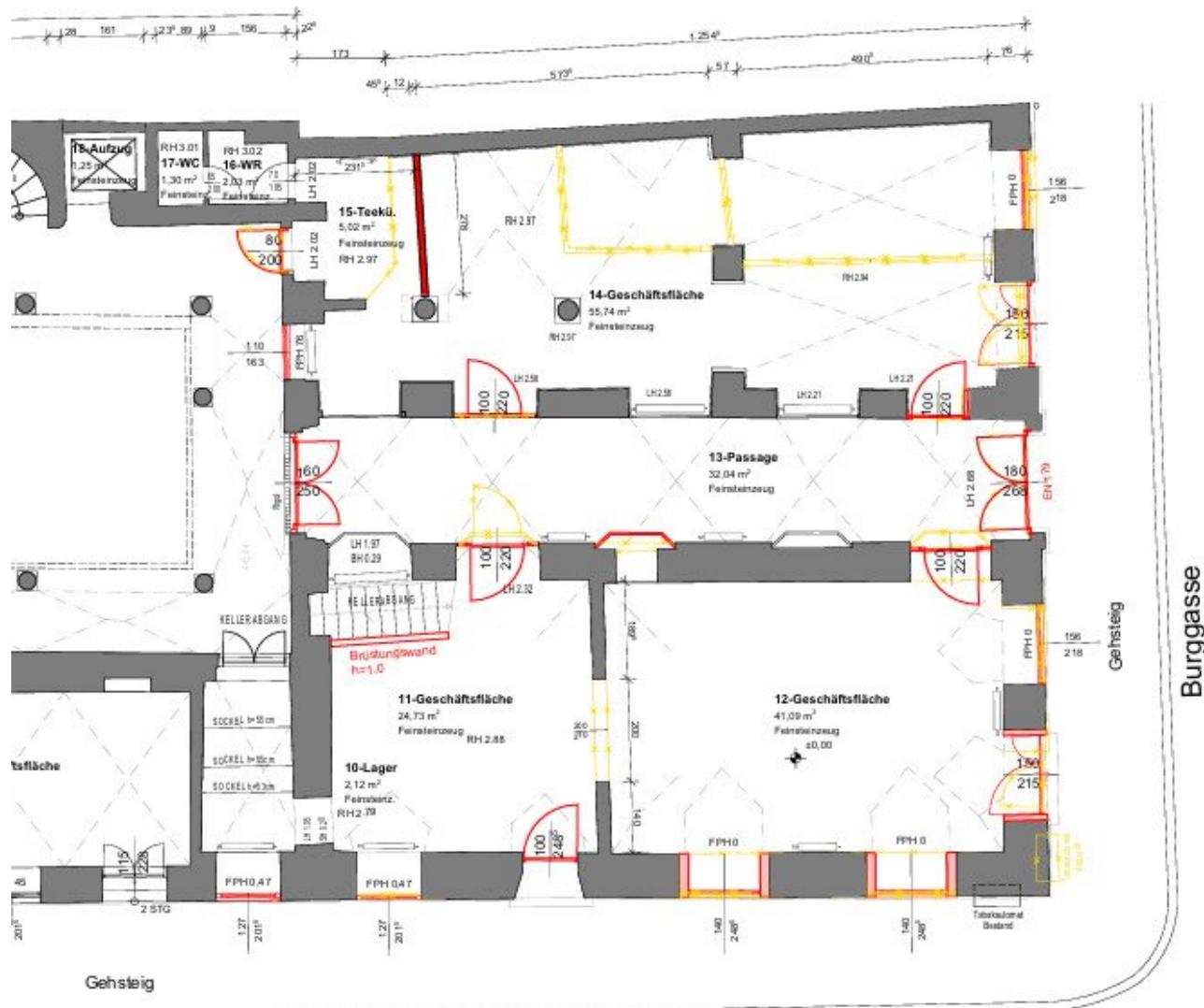












## Domgasse



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

HWB SK PEB SK CO<sub>2</sub> SK f<sub>GEE</sub>



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

**WWB:** 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 **Haushaltstrombedarf** 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 Haushaltstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie, die eingekauft werden muss.

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

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** 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 ÖIB-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. **240,35m<sup>2</sup>** - (ca. 214,80m<sup>2</sup> Geschäftsfläche, ca. 25,55m<sup>2</sup> 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, Tragwerkssäule, etc. mit moderne 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 jeweilige Betriebsanlagengenehmigung / Widmungen 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) wäre 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.feeestate.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/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse E, fGEE 3,52 kWh/m<sup>2</sup>a, 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 Exposé 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