PROVISIONSFREI I TOP LAGE I PARKPLATZ I STARK FREQUENTIERTE LAGE I AUSLAGE I NEU SANIERT Í MODERNE GEWERBEIMMOBILIE I AB SOFORT VERFÜGBAR I



Objektnummer: 37858

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Völkermarkter Straße 5
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	80,45 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,11 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	697,39 €
Kaltmiete	880,01 €
Betriebskosten:	182,62 €
USt.:	176,00 €

Infos zu Preis:

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Strom und Heizung extra PROVISIONSFREI!

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Sinan Bajramovic

Projekt Wohnen Gruppe GmbH







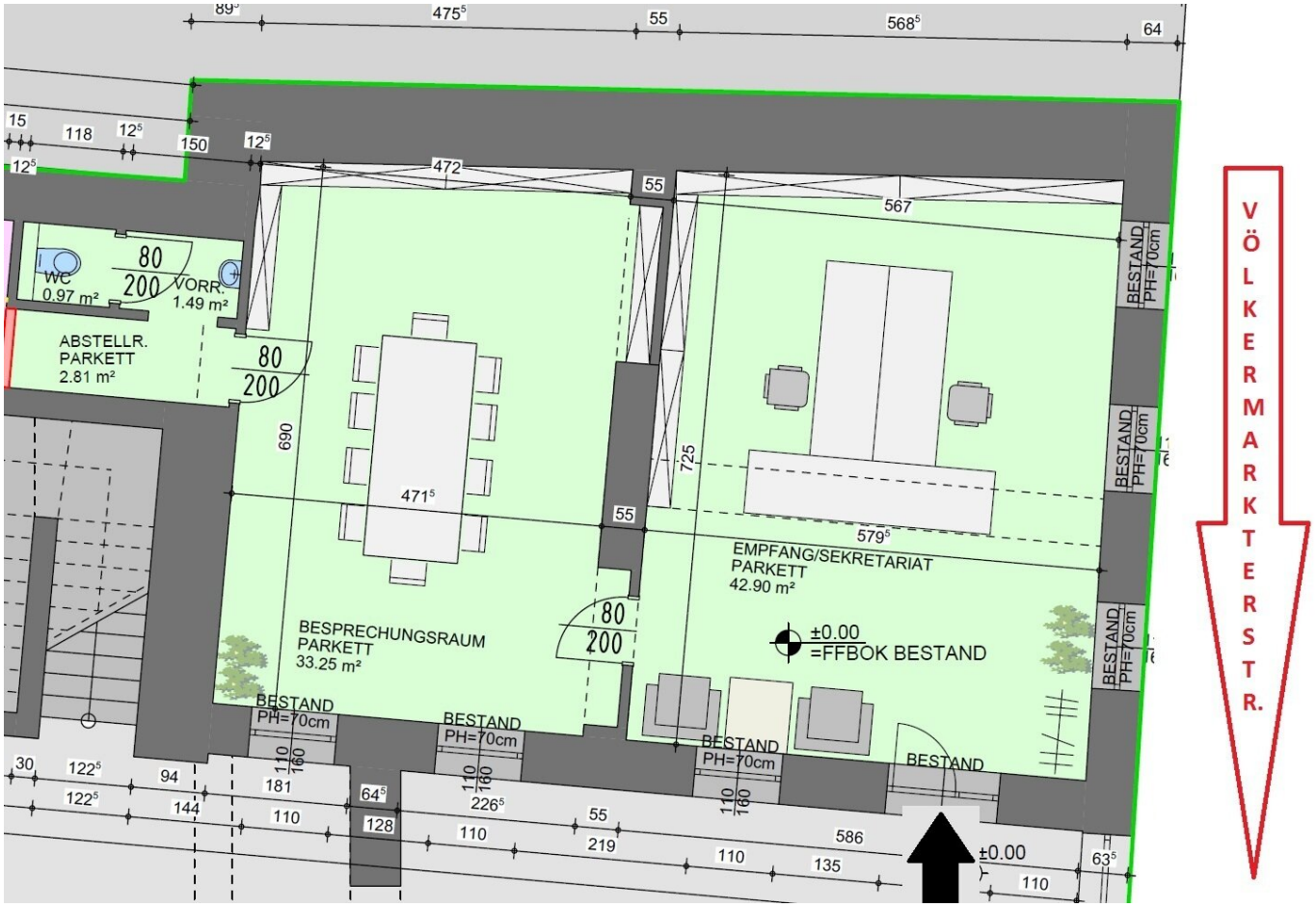











WC
0.97 m²
VORR.
1.49 m²
ABSTELLR.
PARKETT
2.81 m²
BESPRECHUNGSRAUM
PARKETT
33.25 m²
EMPFANG/SEKRETARIAT
PARKETT
42.90 m²
±0.00
=FFBOK BESTAND
BESTAND
PH=70cm
VÖLKERMARKTERSTR.

Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbefläche in Bestlage – Vielseitig nutzbar und bestens sichtbar ab sofort verfügbar!

- **Zentrale Lage in Klagenfurt:** Die Immobilie befindet sich in der **Völkermarkter Straße 5**, einer der meistfrequentierten Straßen der Stadt, und bietet beste Sichtbarkeit für Ihr Unternehmen.

- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:** Die Räumlichkeiten eignen sich ideal als **Büro, Praxis, Verkaufsraum, Café, Showroom**, Beratungsstelle, Kosmetikstudio, Fitness- oder Gesundheitsraum.

- **Barrierefreier Zugang:** Die Gewerbefläche liegt im **Erdgeschoss** und ist **barrierefrei** zugänglich, was Ihre Erreichbarkeit für alle Kundengruppen sicherstellt.

- **Große Auslage:** Eine großzügige Glasfront zur Straße sorgt für perfekte Präsentationsmöglichkeiten und ein lichtdurchflutetes Ambiente.

- **Helle Räume:** Dank zahlreicher Fenster und Glaselemente sind die Räumlichkeiten tagsüber besonders freundlich und einladend.

- **Optimale Raumaufteilung:** Mit einer Gesamtfläche von **80,45 m²** bietet die Immobilie **zwei Räume**, einen **Abstellraum** sowie eine **Toilette** – ideal für verschiedenste Geschäftsmodelle.

- **Parkplatz inklusive:** Ein **Kfz-Stellplatz direkt vor der Liegenschaft** ist im Mietpreis enthalten. Zudem besteht die Möglichkeit, **weitere Parkplätze** optional anzumieten.

Diese top-sanierte Gewerbefläche überzeugt mit ihrer hervorragenden Innenstadtlage in der **Völkermarkter Straße 5, 9020 Klagenfurt**. Dank der straßenseitigen Ausrichtung in einer der am stärksten frequentierten Straßen der Stadt profitieren Sie hier von einer hohen Kundenfrequenz und bester Sichtbarkeit.

Die Räumlichkeiten befinden sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten Gebäudes und sind über einen **barrierefreien Eingang** zugänglich – ein großer Vorteil für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen. Mit einer Fläche von **80,45 m²** und einer neutralen, modernen Sanierung stehen Ihnen hier vielseitige Nutzungsmöglichkeiten offen. Die Immobilie eignet sich ideal für **Büros, Praxen, Verkaufsräume, Showrooms, Kosmetikstudios** oder **kleine Gastronomiebetriebe** wie ein Café. Dank der neutralen Gestaltung lassen sich individuelle Geschäftsideen problemlos umsetzen.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige **Glasfront zur Straße**, die nicht nur für ausreichend Tageslicht sorgt, sondern auch als **Auslage** genutzt werden kann – perfekt, um Ihre Marke oder Dienstleistungen optimal zu präsentieren. Der offene Charakter der Räume schafft eine angenehme Arbeits- und Kundenatmosphäre.

Die Gewerbefläche ist bereits mit einem **Abstellraum** und einer modernen **Toilette** ausgestattet. Ein **zugewiesener Parkplatz** direkt vor dem Objekt ist im Mietpreis inkludiert und sorgt für zusätzlichen Komfort. Sollten Sie oder Ihre Kunden mehr Parkplätze benötigen, können weitere Stellplätze optional angemietet werden.

Beheizt wird die Immobilie mittels **Fernwärme**, was für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt. In der **Gesamtmiete** sind die Betriebskosten und die Umsatzsteuer bereits inkludiert. Die **Kosten für Strom und Heizung** werden separat verrechnet.

Diese Gewerbeimmobilie ist **ab sofort verfügbar** und kann jederzeit besichtigt werden. Wenn Sie auf der Suche nach einer repräsentativen, modernen und vielseitig nutzbaren Gewerbefläche mit bester Anbindung und hoher Sichtbarkeit sind, könnte dies genau das Richtige für Ihr Unternehmen sein. Kontaktieren Sie uns noch heute – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei einem persönlichen Termin zu präsentieren!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <225m
Apotheke <200m
Krankenhaus <200m
Klinik <900m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <250m
Universität <550m
Höhere Schule <975m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <400m

Sonstige
Bank <300m
Geldautomat <325m
Post <775m
Polizei <650m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <2.725m
Bahnhof <750m
Flughafen <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap