

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



**Objektnummer: 37997**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

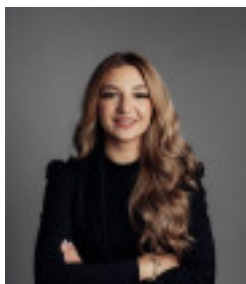
|                   |                                          |
|-------------------|------------------------------------------|
| Adresse           | Völkermarkter Straße 5                   |
| Art:              | Büro / Praxis                            |
| Land:             | Österreich                               |
| PLZ/Ort:          | 9020 Klagenfurt am Wörthersee            |
| Alter:            | Neubau                                   |
| Nutzfläche:       | 80,45 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:           | 2                                        |
| WC:               | 1                                        |
| Stellplätze:      | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:  | <b>D</b> 123,11 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaltmiete (netto) | 946,67 €                                 |
| Kaltmiete         | 1.129,28 €                               |
| Betriebskosten:   | 182,61 €                                 |
| USt.:             | 225,85 €                                 |
| Infos zu Preis:   |                                          |

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

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

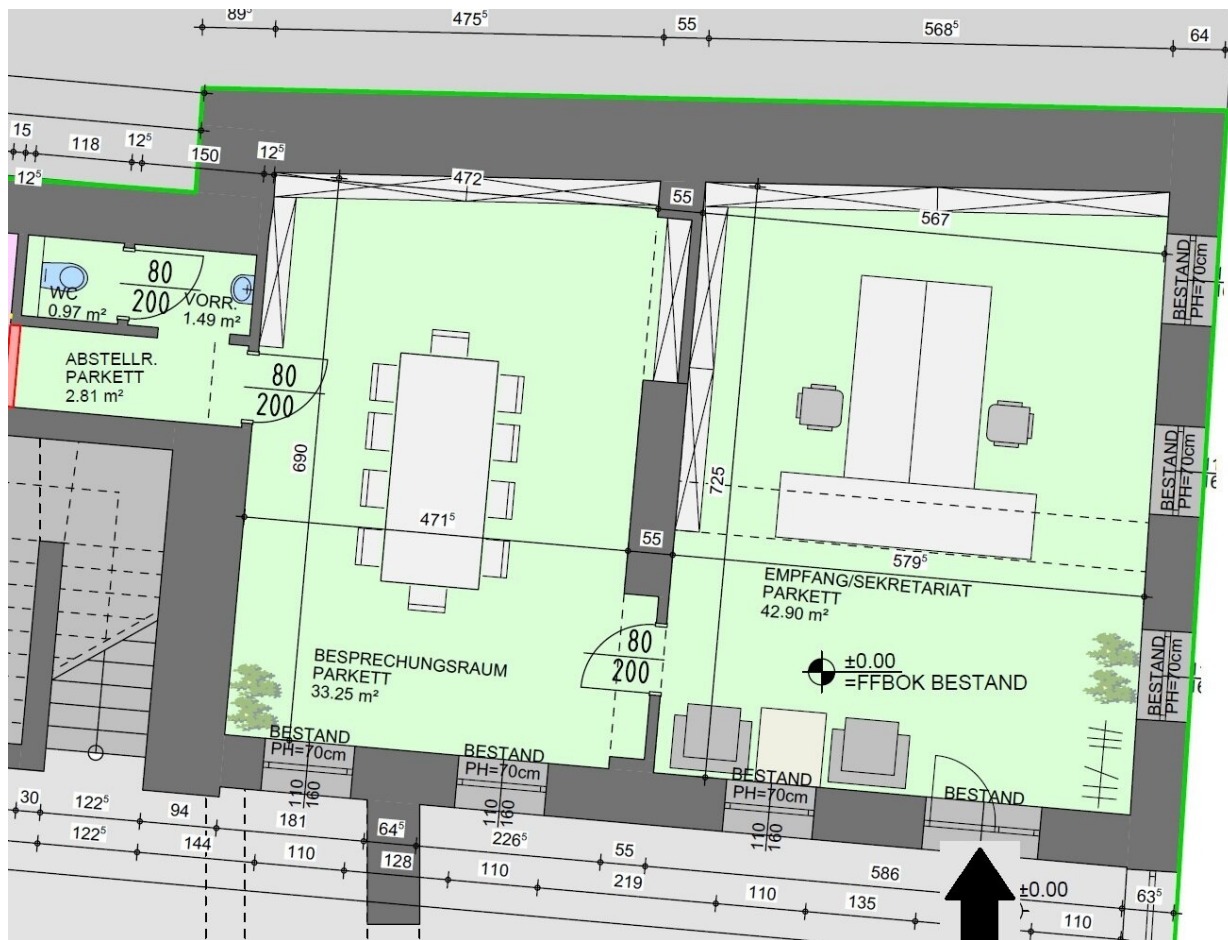
Projekt Wohnen Gruppe GmbH











VÖLKERMARKTSTR.

## 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

Straßenbahn <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap