

**VISIONEN GESTALTEN I KARDINALPLATZ 8 I
CHARAKTERVOLLE GEWERBEFLÄCHE I ZENTRAL I
INSPIRIEREND I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38177

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse | Kardinalplatz 8 |
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 77,79 m ² |
| Lagerfläche: | 15,79 m ² |
| Verkaufsfläche: | 62,00 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 63,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,35 |
| Kaltmiete (netto) | 920,03 € |
| Kaltmiete | 1.110,62 € |
| Betriebskosten: | 190,59 € |
| Heizkosten: | 139,24 € |
| USt.: | 249,98 € |
| Infos zu Preis: | |

Gesamtmieta inkl. Heizkosten € 1.499,84

Provisionsangabe:

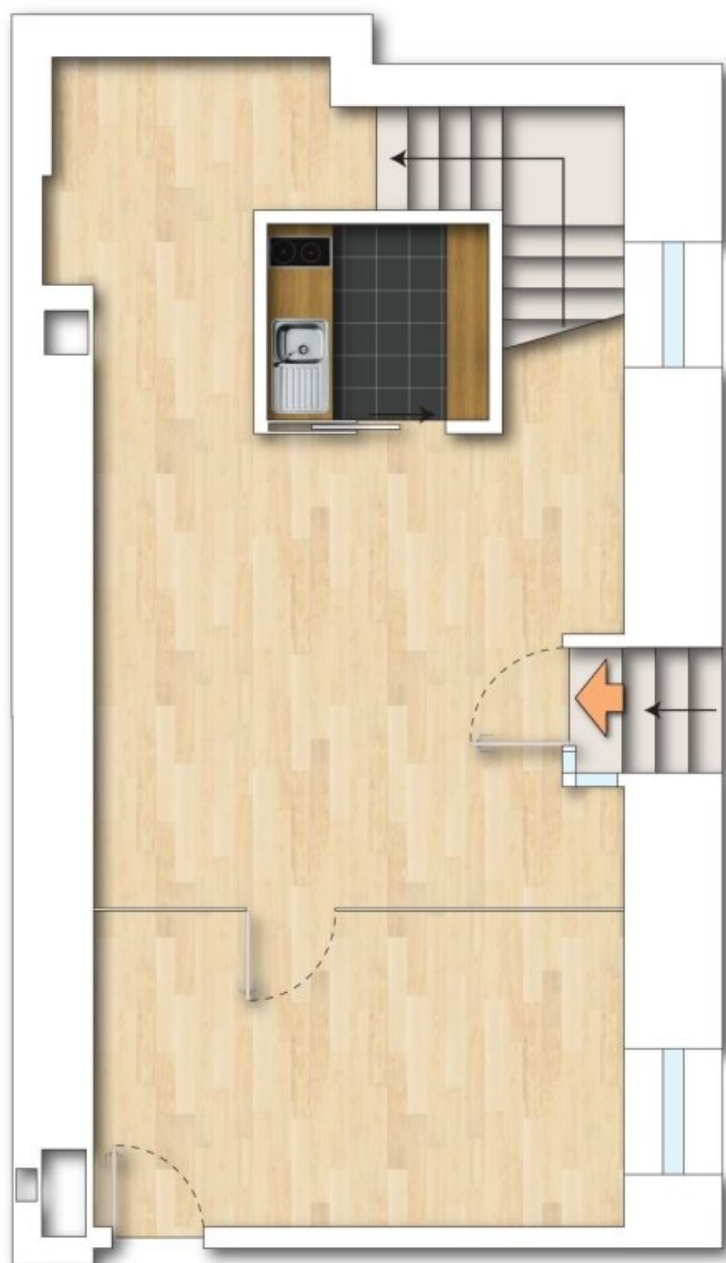
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Geschichte trifft Stil – charmantes Geschäftslokal mit Charakter am Kardinalplatz 8

Ein Ort, an dem Geschichte lebendig bleibt

Der Kardinalplatz 8 ist mehr als nur eine Adresse – er ist ein Stück Klagenfurter Stadtgeschichte. Das eindrucksvolle Gebäude wurde um 1769 errichtet und war einst als Gasthof „*Zum Goldenen Hirschen*“ bekannt – ein Ort, an dem, so erzählt man, sogar Kaiser Joseph II. während seiner Reisen verweilte.

Heute präsentiert sich das Haus in neuem Glanz: liebevoll revitalisiert, mit Bewusstsein für die historische Substanz und dem Anspruch, Raum für modernes Arbeiten und Leben zu schaffen. Es ist ein Beispiel dafür, wie Tradition und Zeitgeist zu einer harmonischen Einheit werden können.

Zentrale Lage mit urbaner Qualität

Mit seiner prominenten Position am Kardinalplatz liegt das Objekt im Herzen von Klagenfurt, nur wenige Schritte von der Fußgängerzone, dem Neuen Platz, dem Alten Platz und der Bahnhofstraße entfernt.

Das Umfeld ist geprägt von Boutiquen, Dienstleistern, Gastronomie und Büros – ein urbanes, lebendiges Umfeld, das täglich von zahlreichen Passanten frequentiert wird.

Dank der hervorragenden Erreichbarkeit, öffentlichen Verkehrsanbindung und umliegenden Parkmöglichkeiten ist diese Lage sowohl für Kund:innen als auch Mitarbeiter:innen ideal. Wer hier tätig ist, profitiert von Sichtbarkeit, Frequenz und urbanem Flair – eine seltene Kombination in dieser Qualität.

Raumaufteilung mit Potenzial

Die Geschäftsfläche umfasst **insgesamt 77,79 m²** und verteilt sich auf **zwei Ebenen**:

- **Erdgeschoss (ca. 62 m²):** eine helle, offen gestaltbare Hauptfläche mit großen Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und eine freundliche, einladende Atmosphäre schaffen.

Hier lässt sich Ihr Unternehmensauftritt optimal in Szene setzen – sichtbar, präsent und zugleich stilvoll.

- **Untergeschoss (ca. 15,79 m²):** funktionale Nebenräume für Lager, Sanitär- oder Personalbereiche. Ideal, um Ordnung und Struktur in Ihren Arbeitsalltag zu bringen, ohne wertvolle Präsentationsfläche zu verlieren.

Diese klare Rauntrennung ermöglicht eine optimale Verbindung aus Repräsentation und Funktionalität – perfekt für Branchen, die Service, Diskretion und Ästhetik kombinieren.

Ihr Raum für Gestaltung – individuell und hochwertig

Die Einheit befindet sich derzeit im hochwertigen Rohbauzustand.

Das bedeutet: Sie haben die Freiheit, Materialien, Ausstattung und Aufteilung aktiv mitzugestalten und die Fläche exakt an Ihr Geschäftsmodell anzupassen.

Ob modernes Büro mit Stil, Kosmetik- oder Beautystudio, Friseursalon oder Showroom für Design und Lifestyle – hier entstehen Räume, die Ihre Persönlichkeit und Marke widerspiegeln.

Die Kombination aus geschichtsträchtigem Ambiente und moderner Substanz verleiht diesem Objekt einen besonderen Charakter – elegant, solide und inspirierend zugleich.

Mitgestaltung erwünscht – gemeinsam zur Idealfäche

Ein wesentlicher Vorteil dieses Angebots liegt in der Möglichkeit zur Mitgestaltung.

Als künftige:r Mieter:in können Sie Ihre Vorstellungen frühzeitig einbringen und gemeinsam mit dem Eigentümer ein Raumkonzept entwickeln, das Ihre Marke authentisch repräsentiert.

So entsteht keine standardisierte Gewerbefläche, sondern ein maßgeschneiderter Unternehmensstandort mit Identität.

Ein Haus mit Geschichte – ein Standort mit Zukunft

Der Kardinalplatz 8 steht sinnbildlich für Klagenfurts Wandel: von der historischen Handelsstadt zur modernen, kreativen Lebenswelt.

Das Gebäude wurde mit hohem architektonischem Anspruch revitalisiert – denkmalbewusst, aber zukunftsorientiert.

Wer hier einzieht, profitiert nicht nur von einer repräsentativen Adresse, sondern wird Teil einer Geschichte, die weitergeschrieben wird: von Unternehmergeist, Stil und Fortschritt.

Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gerne persönlich

Erleben Sie den besonderen Charakter dieses historischen Gebäudes und gestalten Sie Ihre eigenen Räume am Kardinalplatz 8 – ein Ort, an dem Geschichte auf Zukunft trifft.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <175m

Krankenhaus <500m

Klinik <575m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <250m

Universität <300m

Höhere Schule <625m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <450m

Sonstige

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <500m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <50m

Autobahnanschluss <3.075m

Bahnhof <825m

Flughafen <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap