

**GESCHÄFTSFÄCHE IM ZENTRUM I SICHTBAR I  
ROHBAUZUSTAND I MITGESTALTUNG MÖGLICH I  
PARKPLÄTZE DIREKT DAVOR I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38174**

**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:	125,73 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	45,63 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	80,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	63,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,35
Kaltmiete (netto)	1.466,75 €
Kaltmiete	1.774,79 €
Betriebskosten:	308,04 €
Heizkosten:	225,06 €
USt.:	399,97 €
Infos zu Preis:	

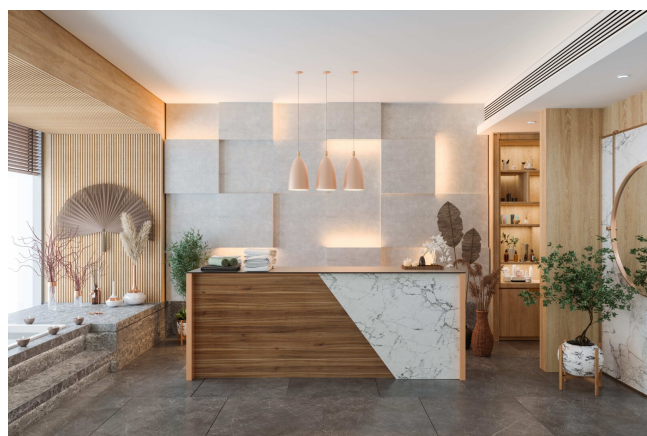
Gesamtmieta inkl. Heizkosten 2.399,82

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

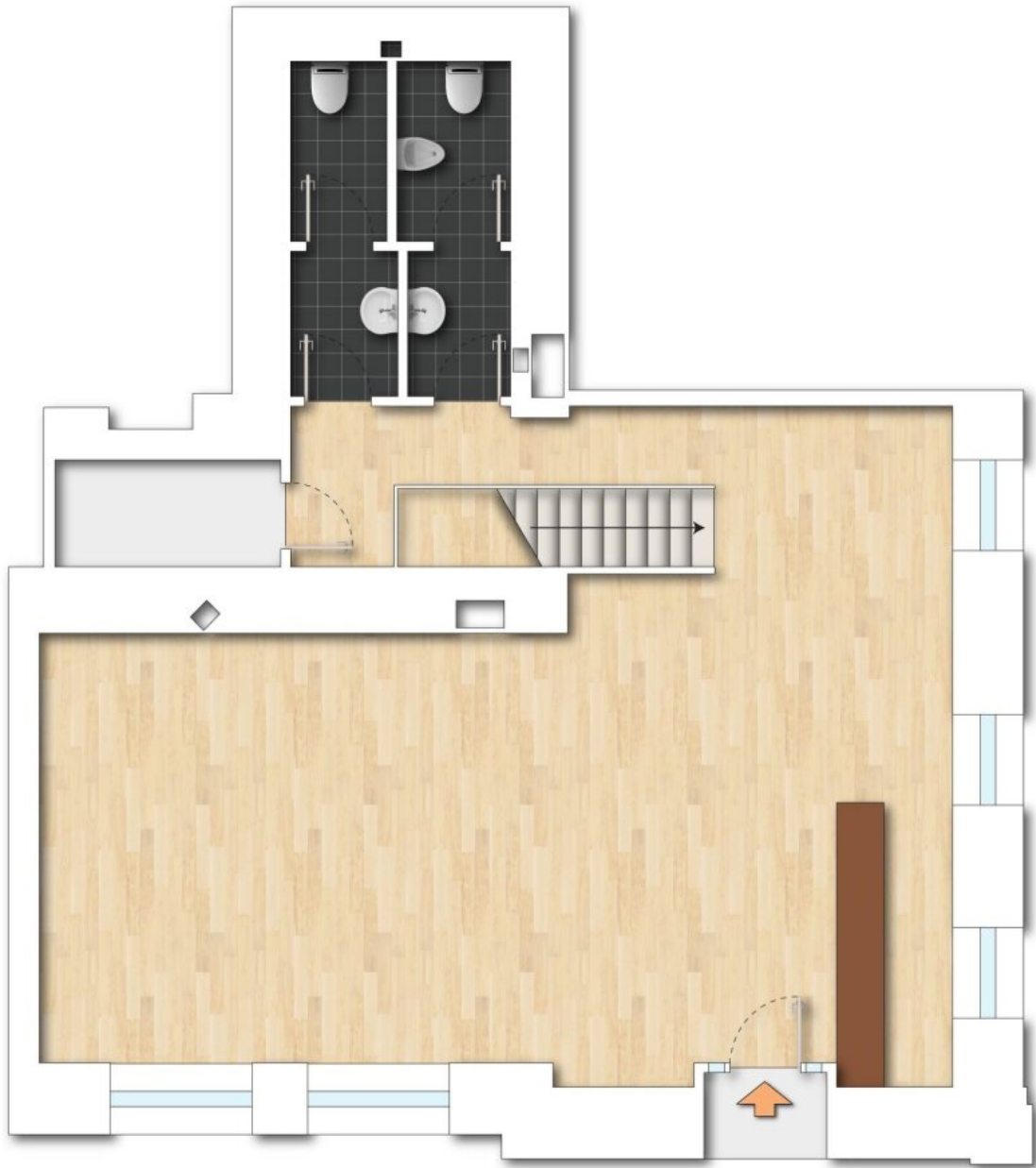
## Ihr Ansprechpartner













# Objektbeschreibung

## Ein Ort mit Geschichte und Zukunft – Geschäftslokal mit Charakter am Kardinalplatz 8

### Historischer Charme in zentraler Lage

Das Geschäftslokal befindet sich im traditionsreichen Haus am **Kardinalplatz 8**, einem Gebäude mit beeindruckender Geschichte. Errichtet um **1769**, war es einst als Gasthof „*Zum Goldenen Hirschen*“ bekannt – ein Ort, an dem laut Überlieferung sogar **Kaiser Joseph II.** auf seinen Reisen durch Kärnten verweilte.

Heute erstrahlt das Haus nach einer umfassenden Revitalisierung in neuem Glanz: Historische Substanz trifft auf moderne Architektur und schafft ein einzigartiges Ambiente im Herzen von Klagenfurt.

Die Lage könnte kaum besser sein – zentral, lebendig und sichtbar. Der Kardinalplatz verbindet die Altstadt mit der Bahnhofstraße und liegt nur wenige Schritte von der Fußgängerzone, dem Neuen Platz und zahlreichen Gastronomie- und Shoppingangeboten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, Parkmöglichkeiten und ein dynamisches Umfeld machen diesen Standort ideal für vielseitige Geschäftsmodelle.

### Licht, Offenheit und Sichtbarkeit

Die großzügigen Fensterfronten bringen natürliches Tageslicht in die Räume und sorgen zugleich für maximale Präsenz im Straßenbild. So entsteht eine helle, einladende Atmosphäre – perfekt für Konzepte, die auf Begegnung, Stil und Kundenerlebnis setzen.

### Flexible Raumgestaltung auf zwei Ebenen

Auf insgesamt **rund 125,73 m<sup>2</sup>** stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten offen. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige, offen gestaltbare Gewerbefläche mit Lager- und Sanitärbereich. Im Untergeschoss ergänzen weitere Arbeits-, Lager- oder Archivräume das Angebot – ideal, um Funktionalität und Design wirkungsvoll zu verbinden.

### Flächen im Rohbau – gestalten Sie Ihr individuelles Konzept

Die Räumlichkeiten befinden sich aktuell im hochwertigen Rohbauzustand – und genau das eröffnet Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit. Sie haben die Möglichkeit, Ihr persönliches Raumkonzept zu verwirklichen und die Flächen perfekt auf Ihre Nutzung abzustimmen.

Ob Kosmetikstudio, Friseursalon, modernes Büro oder stilvoller Concept Store – hier entsteht Raum für Ihr individuelles Business mit Wiedererkennungswert.

### **Mitgestaltung bei der Fertigstellung**

Ein besonderer Vorteil: Als künftige:r Mieter:in haben Sie Mitspracherecht bei der finalen Ausgestaltung. Materialien, Ausstattung und Raumaufteilung können auf Ihr Geschäftsmodell abgestimmt werden – so entsteht eine maßgeschneiderte Lösung, die Funktionalität und Design vereint.

### **Ein Haus mit Seele – ein Standort mit Strahlkraft**

Das revitalisierte Gebäude am Kardinalplatz 8 steht für Wandel, Wertigkeit und Wiederbelebung. Hier verbinden sich Vergangenheit und Gegenwart zu einem inspirierenden Ort für unternehmerische Ideen.

Wer hier investiert, wird Teil eines besonderen Kapitels Klagenfurter Stadtgeschichte – mitten im Zentrum, an einer Adresse mit Charakter.

Wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt persönlich vorzustellen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Geschäftsstandort zu begleiten.

**Kontaktieren Sie uns – wir stehen Ihnen für Fragen und Besichtigungen gerne zur Verfügung!**

### **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