

## **70m<sup>2</sup> voller Potenzial - zentrale, helle Fläche mit fairer Miete**



2

**Objektnummer: 141/84477**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Einzelhandel - Ladenlokal     |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 70,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamtmiete</b>           | 695,24 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 140,00 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 2,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 147,00 €                      |
| <b>Heizkosten:</b>           | 108,38 €                      |
| <b>USt.:</b>                 | 115,87 €                      |
| <b>Sonstige Kosten:</b>      | 183,99 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                               |

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Alessa Valentina Huber**

Rustler Immobilienreuhand

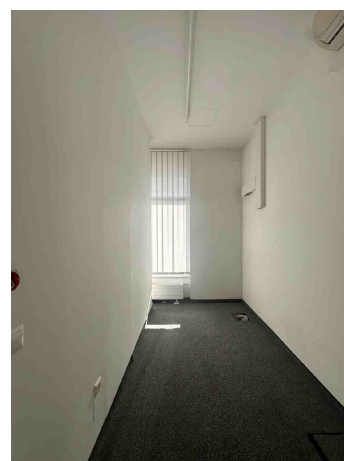
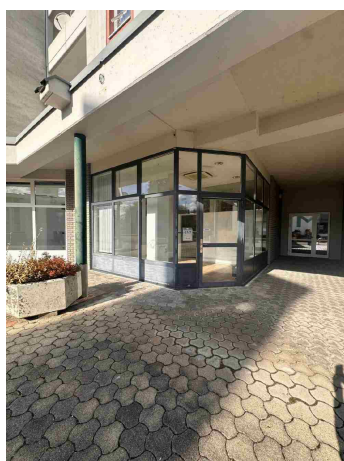
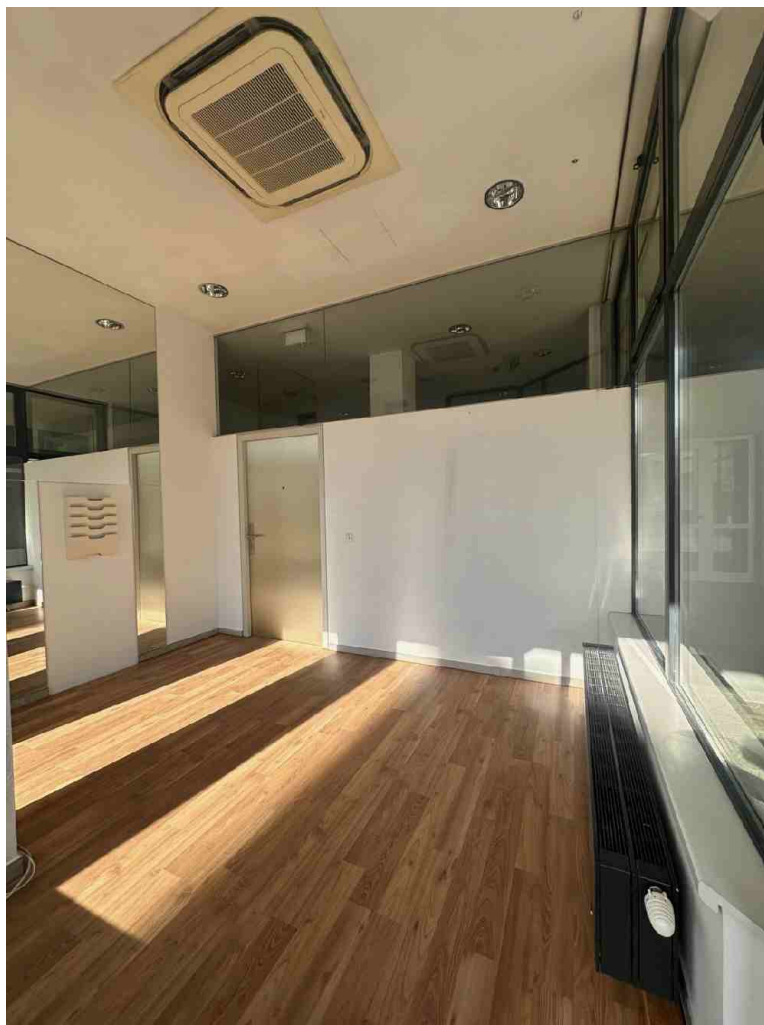
T +43 463502072 581

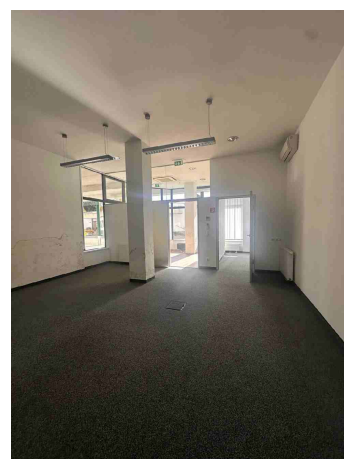
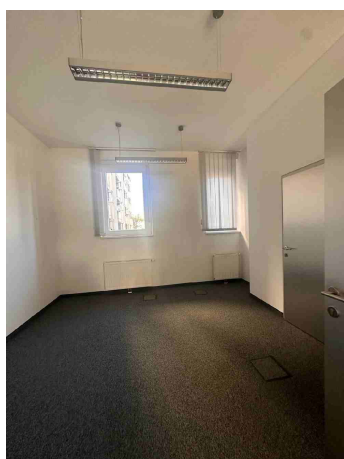
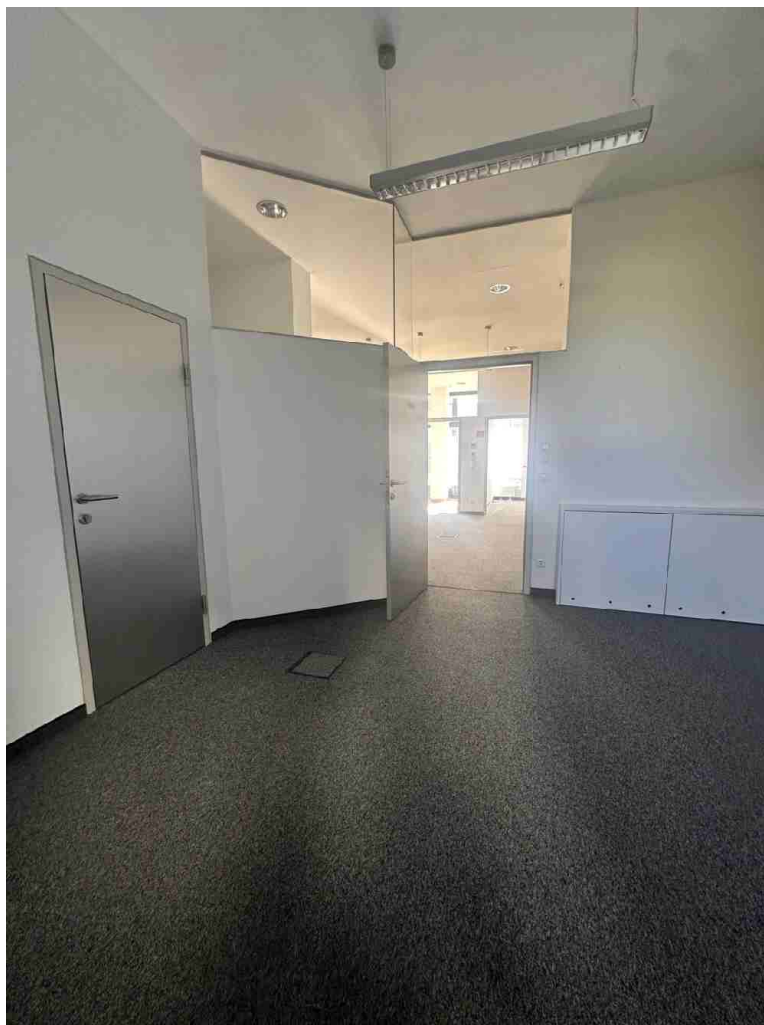
H 0676 834 34 581

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des  
immobilienring.at





## Objektbeschreibung

Diese rund 70 m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche überzeugt durch ihre freundliche, helle Atmosphäre und eine praktische Raumaufteilung, die sich für viele Nutzungsmöglichkeiten anbietet.

Der großzügige Empfangsbereich mit seiner Südausrichtung sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Ergänzt wird die Fläche durch zwei kleinere Büros bzw. Nebenräume, einen Sanitärbereich sowie einen praktischen Lagerraum.

Rund um das Gebäude stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, und auch die Erreichbarkeit ist sehr gut – sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter.

Aktuell wird noch ein Wasserschaden saniert, der selbstverständlich vor einer Übergabe behoben wird. Darüber hinaus zeigen sich die Eigentümer offen für eine kosmetische Sanierung:

Wer gerne selbst Hand anlegt oder eigene Vorstellungen umsetzen möchte, kann über Mietpreis oder Vertragsdauer flexibel verhandeln.

Die Fläche eignet sich hervorragend als Büro, Agentur, Praxis, Studio oder Dienstleistungsbetrieb – nur Fußpflege und Hundepflegesalon sind bereits im Haus vertreten.

Kurz zusammengefasst:

- ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Heller Empfangsbereich, zwei Nebenräume, Sanitärbereich, Lager
- Südausrichtung mit viel Licht
- Gute Erreichbarkeit und viele Parkplätze
- Kosmetische Adaptierungen möglich / verhandelbar
- Attraktiver Mietpreis

Eine charmante Fläche mit Potenzial – ideal für alle, die eine gut erreichbare, helle und leistbare Geschäftsadresse suchen.

Kaution: 3BMM

Provision: 3BMM

Bezugstermin: Nach Absprache

Weitere Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.