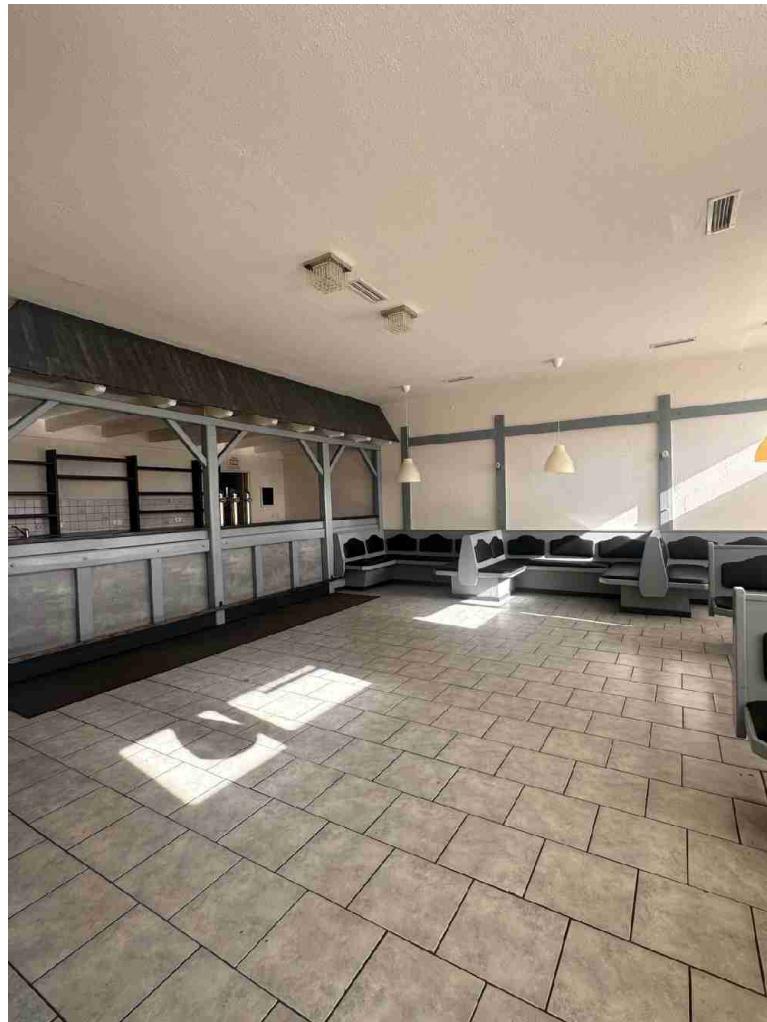


**Südseitig, hell & flexibel - ehemalige Gastrofläche mit
vielen Nutzungsmöglichkeiten**



4

Objektnummer: 141/84478

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	124,25 m ²
Gesamtmiete	1.096,01 €
Kaltmiete (netto)	248,50 €
Miete / m²	2,00 €
Betriebskosten:	260,33 €
Heizkosten:	77,94 €
USt.:	182,67 €
Sonstige Kosten:	326,57 €
Provisionsangabe:	

3BMM

Ihr Ansprechpartner



Alessa Valentina Huber

Rustler Immobilientreuhand

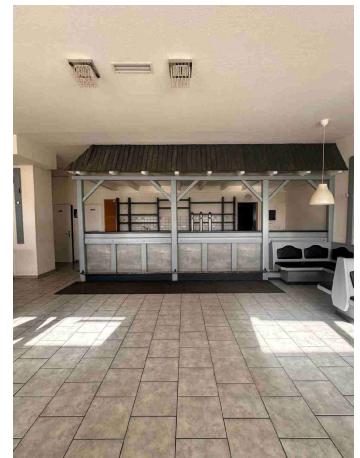
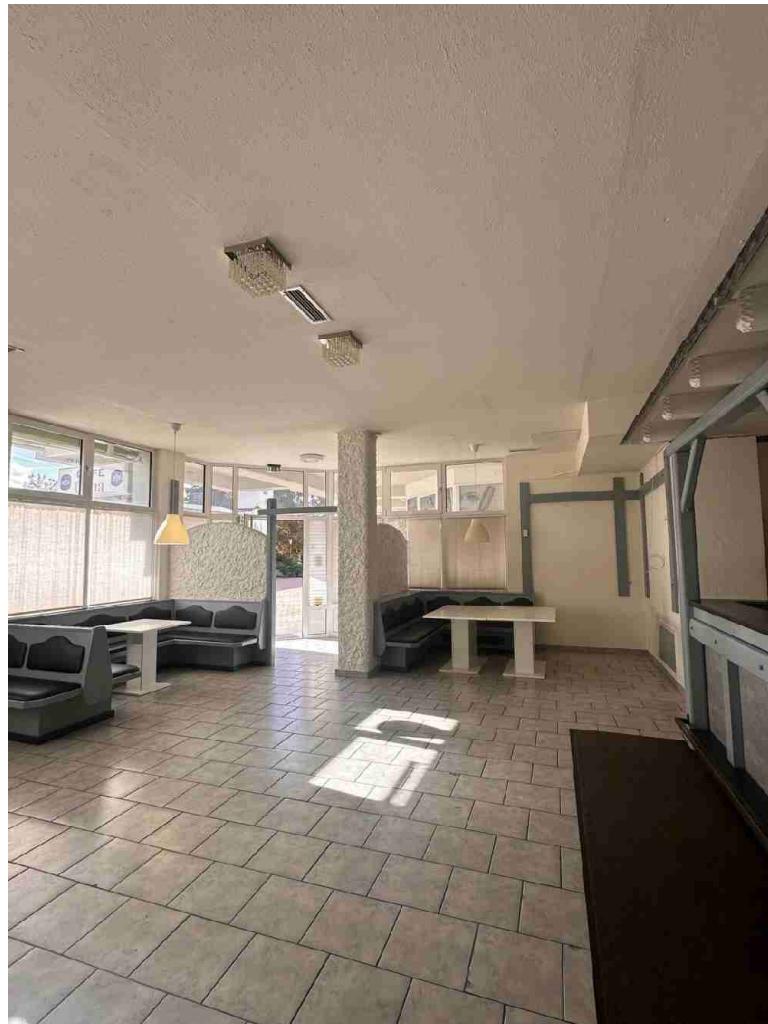
T +43 463502072581
H 0676 834 34 581

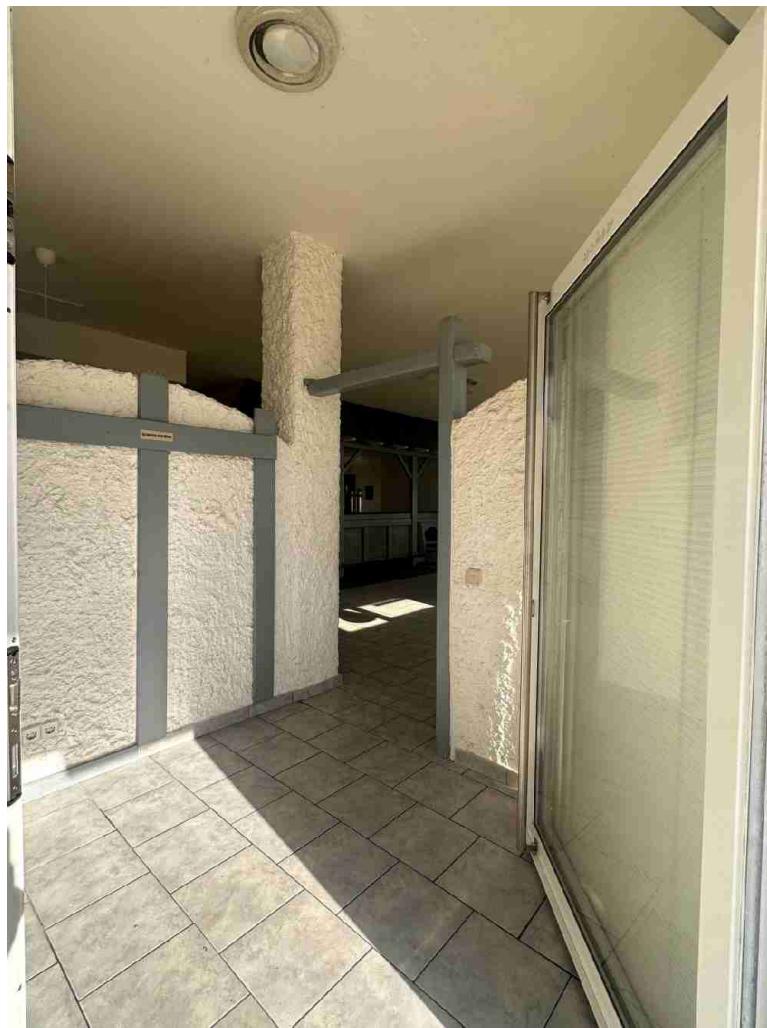
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

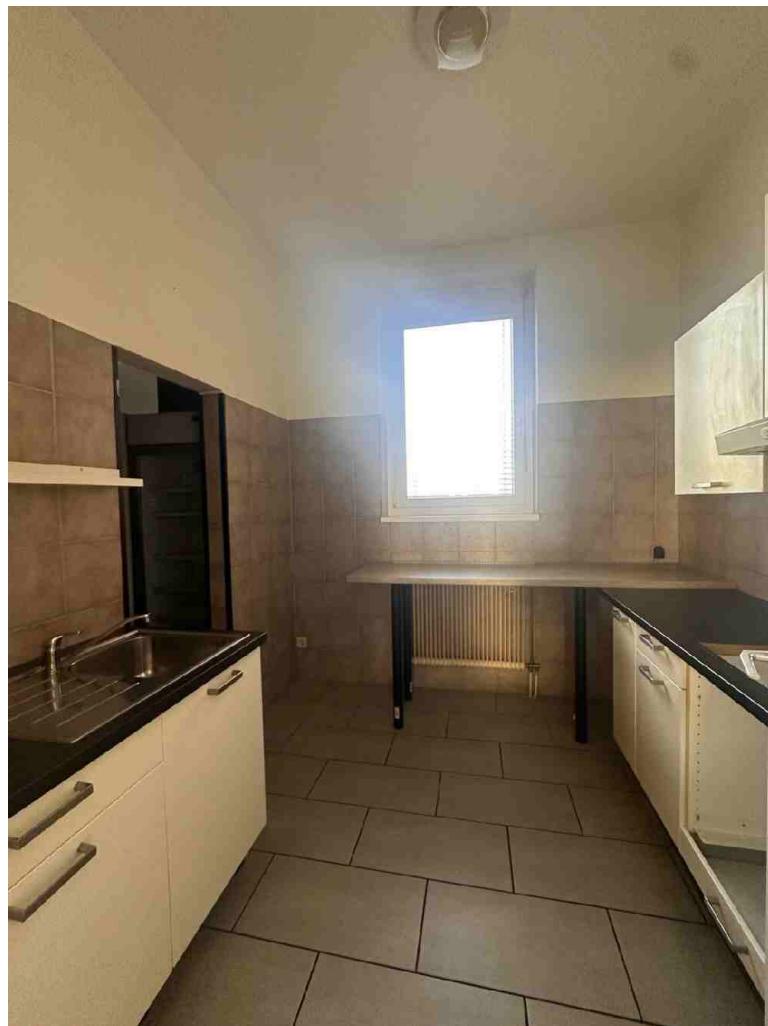


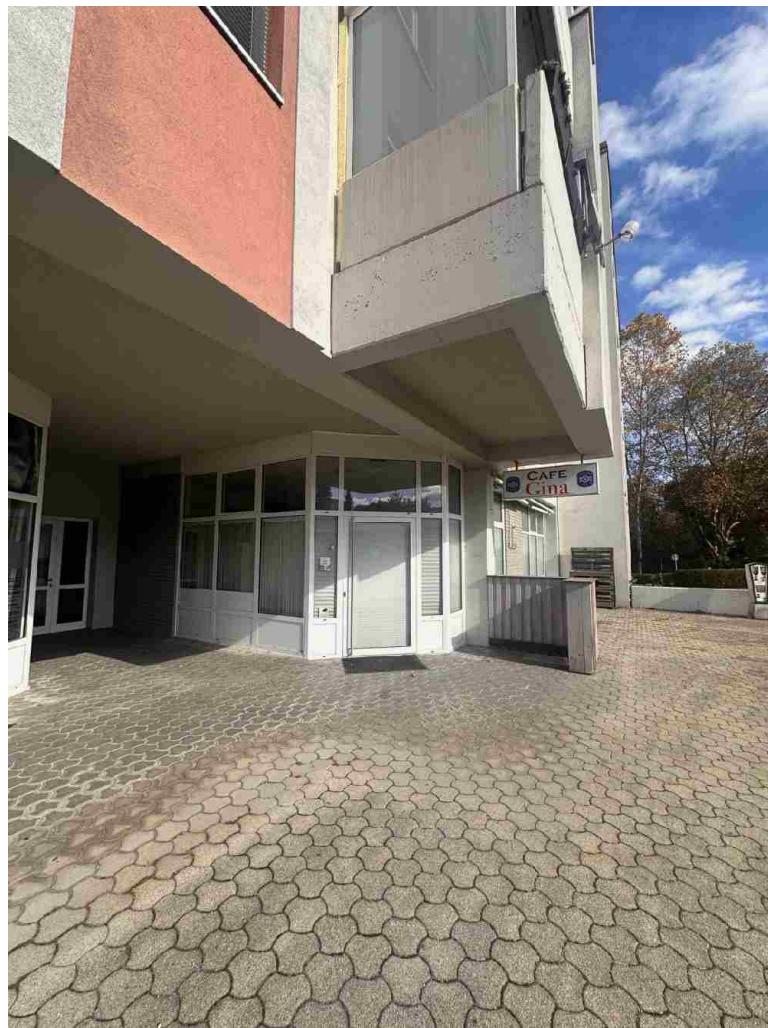
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Objektbeschreibung

Diese rund 124,25 m² große Geschäftsfläche bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und punktet mit ihrer freundlichen, hellen Atmosphäre und einer sehr guten Lage.

Bis vor Kurzem wurde die Fläche gastronomisch genutzt – das komplette Inventar (Küche, Theke, Ausstattung usw.) ist noch vorhanden und kann bei Bedarf vom Vormieter übernommen oder auf Wunsch entfernt werden.

Wer also ein neues Café oder eine kleine Bäckerei eröffnen möchte, findet hier die ideale Grundlage – die Eigentümer würden sich über ein solches Konzept besonders freuen. Ein Nacht- oder Abendbetrieb ist allerdings nicht vorgesehen.

Soll die Fläche künftig anders genutzt werden – etwa als Büro, Studio, Praxis oder Shop –, ist das ebenso problemlos möglich: Das gesamte Gastro-Equipment kann auf Kosten des Vormieters bzw. der Eigentümer entfernt werden, sodass eine neutrale, vielseitige Geschäftsfläche entsteht.

Die Räume sind südseitig ausgerichtet, dadurch lichtdurchflutet und besonders einladend. Auch ein kleiner Gastgarten bzw. eine Terrasse gehört zur Fläche – ein schöner Bonus, egal ob für Gäste, Mitarbeiter oder als repräsentativer Außenbereich.

Die Eigentümer zeigen sich flexibel und entgegenkommend: Eine kosmetische Sanierung übernehmen sie gerne, alternativ kann man bei eigener Durchführung über Mietnachlass oder flexiblere Konditionen sprechen.

Eckdaten im Überblick:

- ca. 124,25 m² Nutzfläche
- ehem. Gastrofläche – mit oder ohne Ausstattung nutzbar
- Option auf Café oder Bäckerei (kein Abendbetrieb)
- Südseitig, hell und freundlich
- Kleiner Gastgarten / Terrasse
- Gute Lage, gut sichtbar und erreichbar
- Kosmetische Sanierung nach Vereinbarung
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten

Eine Fläche, die viele Türen öffnet – ob für ein gemütliches Café, ein modernes Büro oder ein neues Geschäftskonzept.

Kaution: 3BMM

Provision: 3BMM

Bezug: Nach Absprache



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Weitere Angebote finden Sie auf www.rustler.eu



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN