

**\*\*\*SONDERPREIS\*\*\* Zentrale Gewerbefläche in Klagenfurt  
– 53 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss, ideal als Studio, Büro oder  
Verkaufsfläche**



**Immobilienverkauf?**  
**Wir wissen wie der  
Hase läuft.**

*Frohe Ostern*

IMMOTRUST  
Vertrauen verbindet

www.immotrust.at

Wir wünschen Frohe Ostern!

**Objektnummer: 643**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,20 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	416,67 €
<b>Kaltmiete</b>	498,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,94 €
<b>Heizkosten:</b>	106,40 €
<b>USt.:</b>	99,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



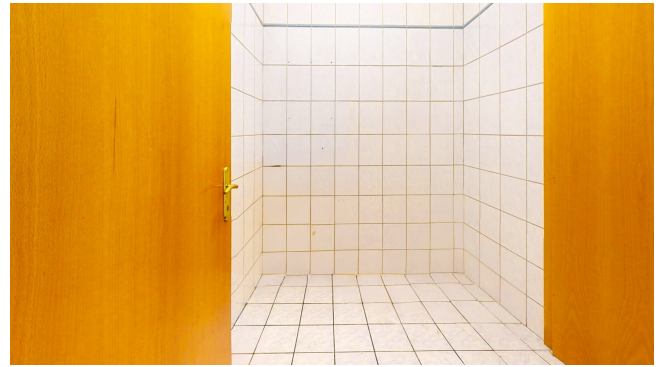
**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

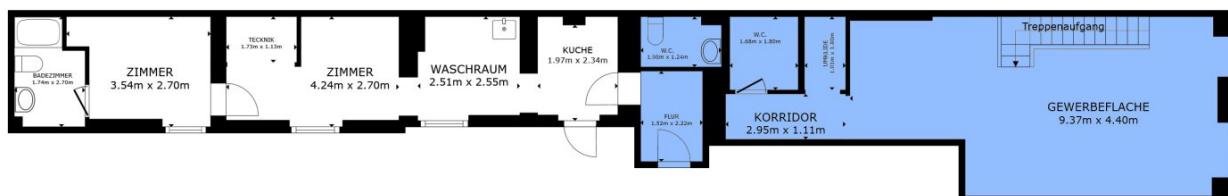
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Gewerbefläche 53,2 m<sup>2</sup>



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 62,2 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 94,1 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 156,3 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWAHR



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sofort bezugsfertige **Gewerbefläche im Zentrum von Klagenfurt** bietet auf ca. **53 m<sup>2</sup>** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als **Tattoo-Studio, Nagelstudio, Kosmetikstudio, Wimpernstudio, Massagepraxis, Verkaufsraum, Atelier, Showroom** oder **Bürofläche**. Die Einheit liegt im **1. Obergeschoss** eines stilvollen Altbaus in der **Burggasse**, direkt über dem Friseursalon.

Der Zugang erfolgt wahlweise **durch den Friseursalon** oder über ein **separates Stiegenhaus**, was sowohl **Diskretion** als auch **Sichtbarkeit** ermöglicht – ideal für Dienstleister:innen im **Beauty- und Gesundheitsbereich** oder für Unternehmen mit **individueller Kundenbetreuung**.

### Aufteilung & Ausstattung:

- ein **großer, heller Raum** als **Studio, Verkaufsfläche** oder **Büro**
- ein **kleiner Nebenraum**, ehemals Umkleide (z. B. als Kabine oder Lager nutzbar)
- **Teeküche**
- **Kunden-WC** + separates **WC für Mitarbeitende**
- **Klimaanlage**
- **helle Räume**, renovierter Zustand, sofort bezugsbereit
- optional **erweiterbar um ca. 40 m<sup>2</sup>**

### Lage & Umfeld:

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum **Neuen Platz**, den **City Arkaden** und dem **Heuplatz** – damit mitten im **Stadtzentrum von Klagenfurt am Wörthersee**. Die Umgebung ist geprägt von **Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben** – eine optimale Lage für **Kund:innenverkehr**, spontane Laufkundschaft oder feste Termine.

Auch **öffentliche Verkehrsanbindungen** (Buslinien, Bahnhof) sowie **Parkmöglichkeiten** sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Geeignet für:

- **Tattooatelier oder Kosmetikstudio in Klagenfurt**
- **Nagelstudio oder Massageraum**
- **Bürofläche für Beratung, Kreativarbeit, Coaching**
- **Showroom / Verkaufsfläche für spezialisierte Produkte**
- **Beauty- & Gesundheitsberufe, Imageberatung, Energiearbeit etc.**

## **Zusammenfassung:**

Diese **zentral gelegene Geschäftsfläche in Klagenfurt Innenstadt** überzeugt durch ihre **helle Atmosphäre**, den **flexiblen Grundriss** und die **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**. Ob als **Kosmetikstudio zu vermieten, Tattoo-Studio mieten, Bürofläche Innenstadt Klagenfurt** oder **Showroom in zentraler Lage** – hier finden Sie den passenden Rahmen für Ihr Gewerbe.

? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap