

**TOP-LOCATION am NEUEN PLATZ in Klagenfurt zu mieten**  
**!**



**Objektnummer: 1630/326**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1887
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.950,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>USt.:</b>	790,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.  
Alter Platz 25













# Objektbeschreibung

Diese stilvolle ebenerdige Geschäftsfläche befindet sich in einem der repräsentativsten Gebäude im Altstadtzentrum von Klagenfurt!

Nicht nur das Gebäude, sondern auch die einzigartige Lage direkt am Neuen Platz, Hauptfrequenzzone Richtung City Arkaden und Fußgängerzone, machen diese Fläche zur Top A Lage! In unmittelbarer Nähe befinden sich renommierte Unternehmen wie Banken, Fellhof, Magistrat, Juweliere, Optik Plessin, l'Occitane, Klagenfurt Tourismus etc.. Weiters punktet diese Lage durch die beinahe permanente "Bespielung" des Neuen Platzes mit diversen Märkten (über die Grenzen hinaus bekannt sind der alljährliche Weihnachts-, Oster- und Alpe Adria Markt) und Veranstaltungen.

Neben der einzigartigen und denkmalgeschützten Architektur besticht diese Fläche besonders durch die einladenden Schaufensterfronten und der exklusiven Lage!

## Daten & Fakten

- heller und großzügiger Geschäftsraum
- zahlreiche Schaufenster sowie auf den Neuen Platz und den Arthur-Lemisch-Platz gerichtet
- Aufteilung:
- EG: 2 großzügige Geschäftsräume, 1 Abstell/Serverraum, 1 Küche, 1 WC
- UG: 1 Tresorraum, 3 Räume

## Ausstattung:

- Elektroanlage dem Stand der Technik entsprechend
- Zentralheizung (mit Fernwärme: eigener Vertrag ist abzuschließen)

- Anschlüsse für KüchENZEILE - KÜCHENEINRICHTUNG vorhanden
- 1 WC mit Handwaschbecken: EG
- Fliesen

**Vom Vormieter:**

- EDV - Vernetzung
- Klimaanlage/Lüftungsanlage: im UG ist die Klima-/Lüftungsanlage (warm/kalt) für das EG untergebracht / ein Klimagerät für den nördlichsten Raum befindet sich im Hof

Direkt vor dem Haus sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Tiefgaragen!

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Mag. Ulrike Brunner

Immobilienmaklerin

**ULLI IMMO** / Lebensräume die passen.

[Alter](#) Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am  
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](tel:+430463203120) | [+43 \(0\) 676 4680409](tel:+4306764680409)

[www.ulli-immo.at](http://www.ulli-immo.at) | [office@ulli-immo.at](mailto:office@ulli-immo.at)

#### **Pflichtinformationen gemäß Artikel 13 DSGVO**

*Im Falle des Erstkontakts sind wir gemäß Art. 12, 13 DSGVO verpflichtet, Ihnen folgende datenschutzrechtliche Pflichtinformationen zur Verfügung zu stellen: Wenn Sie uns per E-Mail kontaktieren, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten nur, soweit an der Verarbeitung ein berechtigtes Interesse besteht (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO), Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO), die Verarbeitung für die Anbahnung, Begründung, inhaltliche Ausgestaltung oder Änderung eines Rechtsverhältnisses zwischen Ihnen und uns erforderlich sind (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) oder eine sonstige Rechtsnorm die Verarbeitung gestattet. Ihre personenbezogenen Daten verbleiben bei uns, bis Sie uns zur Löschung auffordern, Ihre Einwilligung zur Speicherung widerrufen oder der Zweck für die Datenspeicherung entfällt (z. B. nach abgeschlossener Bearbeitung Ihres Anliegens). Zwingende gesetzliche Bestimmungen – insbesondere steuer- und handelsrechtliche Aufbewahrungsfristen – bleiben unberührt. Sie haben jederzeit das Recht, unentgeltlich Auskunft über Herkunft, Empfänger und Zweck Ihrer gespeicherten personenbezogenen Daten zu erhalten. Ihnen steht außerdem ein Recht auf Widerspruch, auf Datenübertragbarkeit und ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu. Ferner können Sie die Berichtigung, die Löschung und unter bestimmten Umständen die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verlangen. Details entnehmen Sie unserer Datenschutzerklärung. Unseren Datenschutzbeauftragten erreichen Sie unter [office@ulli-immo.at](mailto:office@ulli-immo.at).*

#### **Sonstiges:**

*Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.*

*Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.*

#### **Provision:**

*Wir bitten um Standortprüfung und dürfen der guten Ordnung halber festhalten, dass bei Erwerb oder Anmietung eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der jeweils ausgewiesenen Höhe in Rechnung gestellt wird. Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% bzw 3 BMM + 20% MWSt.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap