

## **Flexible Lager- und Produktionshalle in Klagenfurt-Ost – ideal zur Teilung in zwei Mieteinheiten**



Lager-, / Produktionshalle

**Objektnummer: 658**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	195,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	195,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,00 €
<b>USt.:</b>	240,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

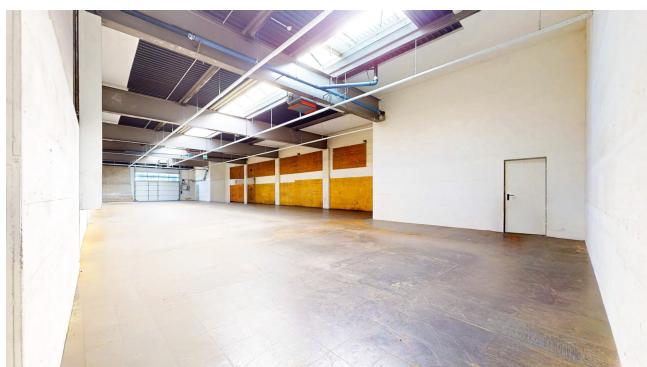
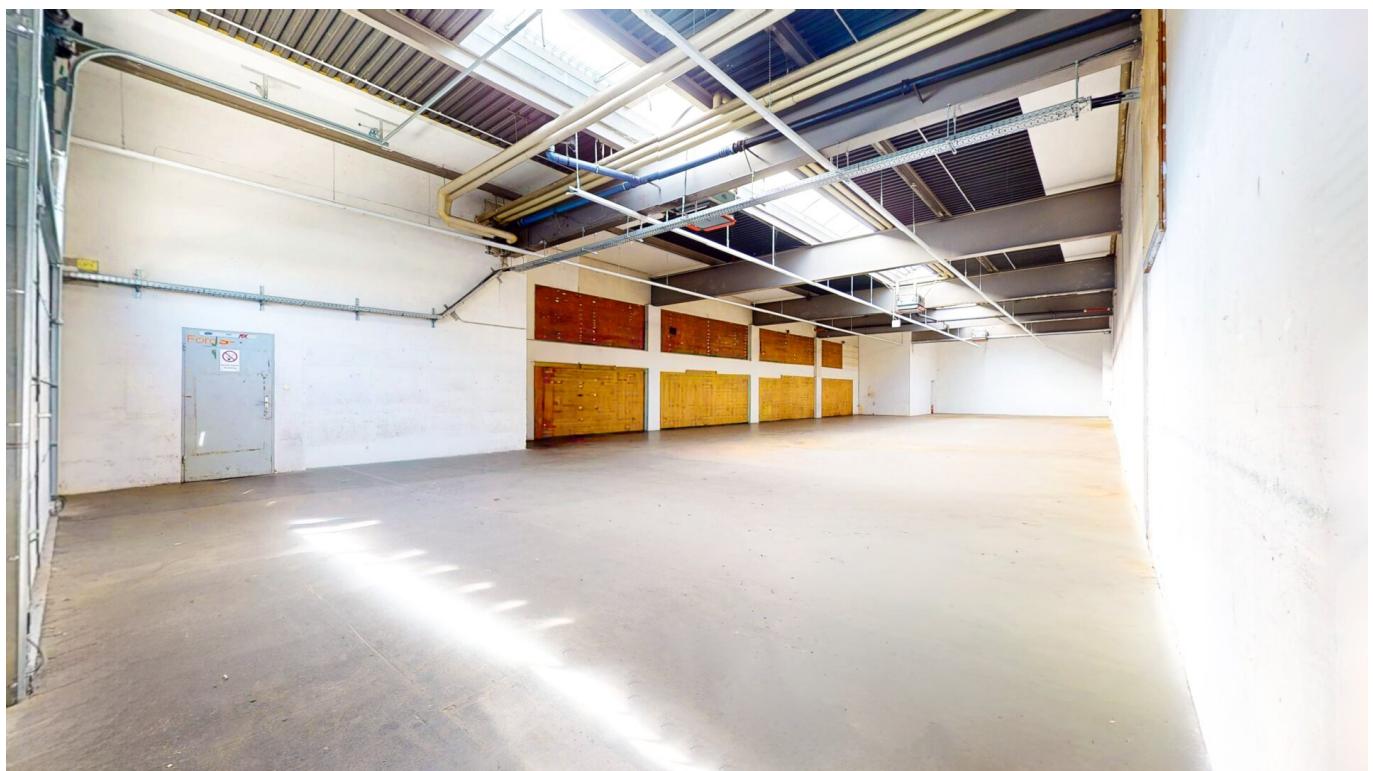


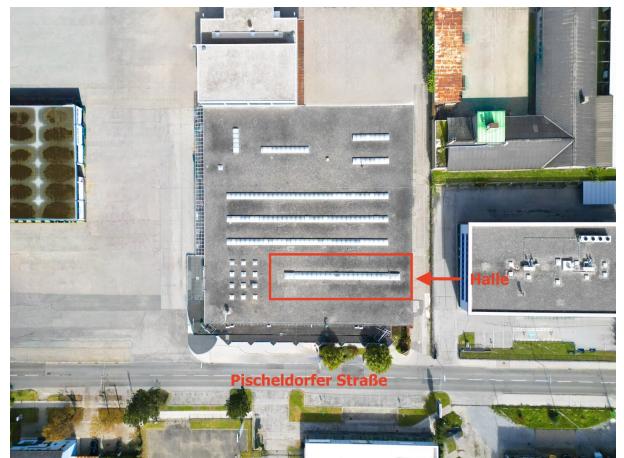
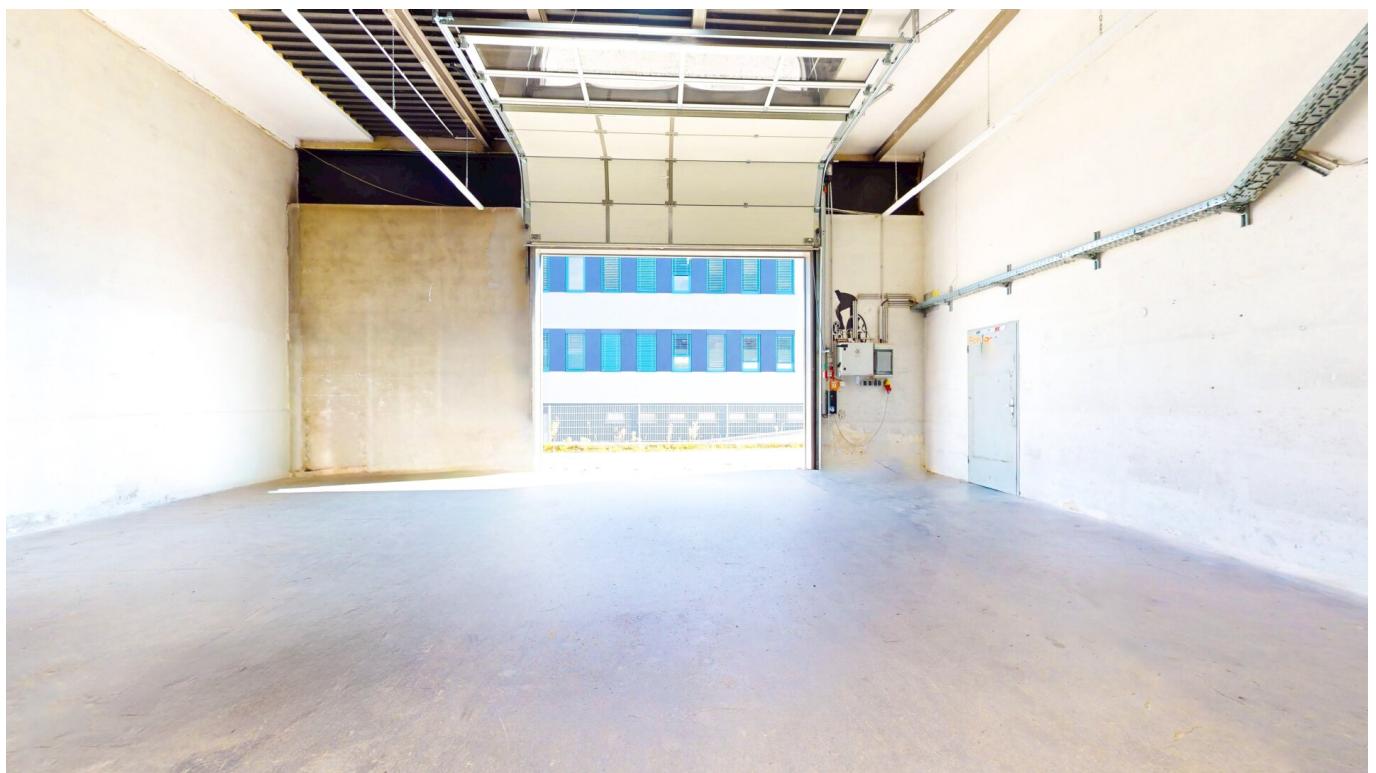
**Ing. Günther Haber**

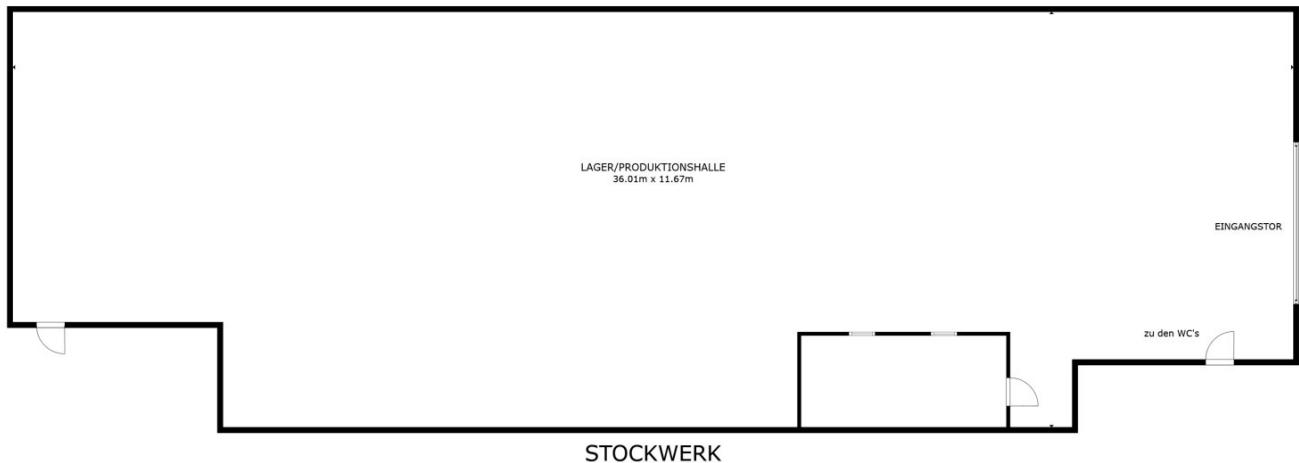
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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







BRUTOINNENRAUM  
STOCKWERK 16.0 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENÉ FLÄCHE : LAGER/PRODUKTIONSHALLE 375.0 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 16.0 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

Diese **Lagerhalle in Klagenfurt mieten** Sie als offene, stützenarme **Gewerbehalle in Klagenfurt-Ost (Welzenegg)** mit rund **391 m<sup>2</sup> Hallenfläche** und **4,00 m Hallenhöhe**. Aufgrund des klaren Grundrisses eignet sich die Immobilie hervorragend zur **Teilung in zwei Hallenflächen** mit jeweils rund **190 m<sup>2</sup>** – perfekt für Unternehmen, die eine **teilbare Lagerhalle in Klagenfurt mieten** oder eine **Produktionsfläche in Klagenfurt** mit moderatem Flächenbedarf suchen.

Ein bereits fixierter Interessent aus dem Malerhandwerk würde voraussichtlich eine Hälfte als **Werkstatt und Lagerfläche in Klagenfurt** anmieten – damit bietet sich die zweite Hallenhälfte ideal für **ergänzende Gewerbebetriebe** an.

## Zielgruppen & Nutzungsmöglichkeiten

- **Handwerksbetriebe & Gewerbe**

z. B. Maler, Elektriker, Installateure, Tischler, Metallbauer, Baunebengewerbe, die eine **Werkstattfläche mit Lager in Klagenfurt** benötigen.

- **Produktion & Kleinindustrie**

Leichte Fertigung, Konfektionierung, Assemblierung, **Produktionsbetriebe mit Lagerfläche in Klagenfurt**, die von **Starkstrom, Hallenhöhe und Andienung über Sektionaltor** profitieren.

- **Onlinehandel & E-Commerce**

**E-Commerce-Fulfillment in Klagenfurt**, Kommissionierung, Verpackung, Warenausgang – ideal als **Logistikfläche für Onlinehändler mit Last-Mile-Distribution in Klagenfurt und Umgebung**.

- **Dienstleister & Showroom-Konzepte**

Unternehmen, die eine **Showroom-Halle in Klagenfurt** oder eine **Mischlösung aus Präsentationsfläche und Lagerfläche** suchen.

Durch die Teilbarkeit können sowohl **Einzelmieter die gesamte Hallenfläche mieten** als auch **zwei Mieter eine gemeinsame Gewerbeimmobilie in Klagenfurt-Ost teilen** – jeweils

mit klar trennbaren Bereichen.

## Objekt- & Ausstattungsbeschreibung

Die Halle überzeugt mit einer offenen, nahezu stützenfreien Grundfläche – ein echtes „Blank Canvas“ für **individuelle Betriebsabläufe, Produktionsprozesse, Showroom-Lösungen oder Lagerkonzepte**.

- **ca. 391 m<sup>2</sup> Lager-/Produktionshalle in Klagenfurt**
- **Hallenhöhe ca. 4,00 m** – ideal für Regalsysteme, Lagerlogistik, leichte Produktion
- **Elektrisches Sektionaltor** (H ca. 3,30 m × B ca. 4,00 m) für effiziente Andienung von Transportern und Lkw
- **LED-Beleuchtung** für energieeffiziente, helle Arbeitsbedingungen
- **Starkstrom in der Halle** – prädestiniert für **Produktionsflächen, Werkstattflächen und Maschinenpark**
- **Asphaltboden**, robust, staplertauglich, geeignet für Hubwagen, Stapler & Rollcontainer
- Halle **unbeheizt** – optimal als **trockene Lagerhalle in Klagenfurt** oder als **Produktionsfläche mit eigener Technik**
- **Sanitärbereich im Keller mitbenutzbar**

Damit adressiert die Immobilie exakt die Nachfrage von Unternehmen, die gezielt nach „**Lagerfläche Klagenfurt-Ost mieten**“ oder „**Gewerbehalle mit Sektionaltor in Klagenfurt**“ suchen.

## Sicherheit, Parken & Lagevorteil

Ein operativer Pluspunkt ist die **Polizeistation direkt nebenan**, was sich positiv auf das subjektive Sicherheitsgefühl und die Objektüberwachung auswirkt. **Parkplätze am Objekt im Freigelände** stehen zur Verfügung und erleichtern sowohl Mitarbeiter- als auch Kundenanreise.

Die **verkehrsgünstige Lage nahe B92 und A2** macht die Halle besonders attraktiv für Firmen, die eine **Lagerhalle in Klagenfurt mit guter Autobahnbindung** benötigen. Kürzere Wegezeiten für Zustellung, Service und Personal sind ein klarer Effizienzhebel – insbesondere für **Logistik, Zustellservices und Last-Mile-Distribution in Klagenfurt**.

## Mietkonditionen & Teilung

- **Mietpreis: 6,14 €/m<sup>2</sup>** (weitere Details zu Betriebskosten und Nebenkosten auf Anfrage)
- **Gesamtfläche: ca. 391 m<sup>2</sup>**
- **Teilung in zwei Einheiten** mit jeweils rund 190 m<sup>2</sup> nach Absprache möglich
- Flexible Gestaltung der Flächenaufteilung je nach Nutzungskonzept des neuen Mieters

Damit bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus **teilbarer Lagerhalle, Produktionsfläche, Werkstattfläche und Logistikfläche in Klagenfurt-Ost**, zugeschnitten auf Unternehmen, die **professionelle, skalierbare Gewerbeträßen in Klagenfurt mieten möchten.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m  
Post <500m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m  
Flughafen <1.000m  
Straßenbahn <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap