

## **Lagerraum in Klagenfurt: sicher, belichtet und gut erreichbar**



Ausstattungsbeispiel

**Objektnummer: 673**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	95,34 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	953,40 €
<b>Kaltmiete</b>	953,40 €
<b>USt.:</b>	190,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

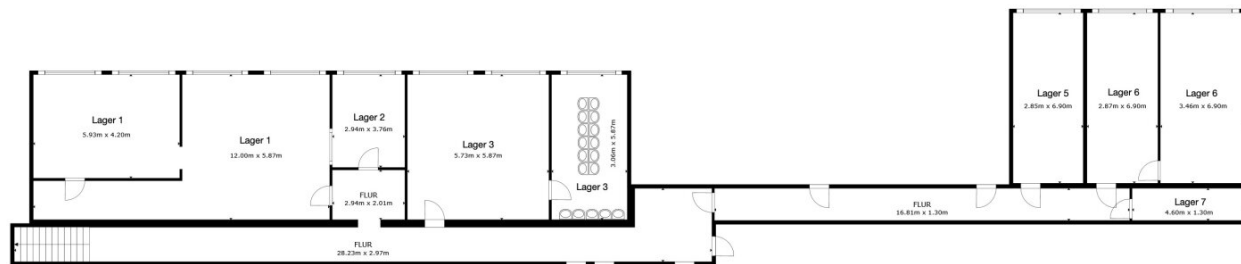
H +43 664 4539400

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









FLOOR PLAN

BRUTTOINNENRAUM  
FLOOR PLAN 288.5 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 288.5 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen zwei **Lagerräume mit insgesamt 95,34m<sup>2</sup>**, die sich ideal für gewerbliche oder private Lagerzwecke eignen. Der Raum überzeugt durch eine **funktionale Ausführung** und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Lagerfläche für Waren, Materialien, Akten oder Betriebsausstattung.

Die Lagerräume sind **belichtet**, wodurch eine angenehme Arbeits- und Nutzungsatmosphäre entsteht. Zusätzlich sind die Räume **beheizt**, was eine **ganzjährige Nutzung** ermöglicht und sie auch für empfindlichere Lagergüter geeignet macht. Die solide Bauweise sorgt für ein trockenes und gut nutzbares Raumklima.

Ein besonderer Pluspunkt stellt die direkte Nachbarschaft zu einer Polizeistation dar. Diese sorgt für ein erhöhtes Maß an Sicherheit, was insbesondere bei der Nutzung als Lager- oder Archivflächen ein entscheidender Vorteil ist und ein beruhigendes Umfeld für Mieter und Nutzer schafft.

**Sanitäranlagen stehen zur Mitbenutzung zur Verfügung**, was den Komfort insbesondere bei regelmäßiger Nutzung deutlich erhöht.

Durch die klare Struktur, die gute Ausstattung und die praktische Zugänglichkeit eignen sich diese Lagerräume besonders für **Gewerbetreibende, Selbstständige, Onlinehändler, Handwerksbetriebe, Vereine oder Privatpersonen**, die eine sichere und gut erreichbare Lagerlösung suchen.

### Am besten geeignet für:

- Gewerbetreibende und Handwerksbetriebe
- Onlinehändler und Kleinunternehmer
- Archiv- und Aktenlager
- Vereine oder Organisationen
- Investoren, die mehrere Einheiten flexibel vermieten möchten

Die Kombination aus **zentraler Lage, hoher Sicherheit, guter Erreichbarkeit** sowie **funktionalen, beheizten und belichteten Lagerräumen** macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven und vielseitig nutzbaren Immobilie in Klagenfurt am Wörthersee.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap