

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



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

Frohe Ostern

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

www.immotrust.at

Wir wünschen Frohe Ostern!

Objektnummer: 695

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

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

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



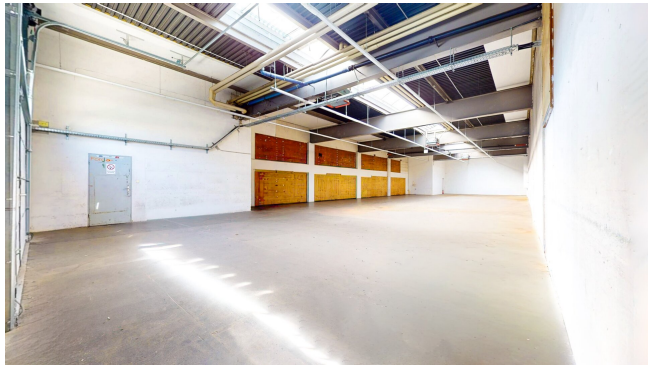
Ing. Günther Haber

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.

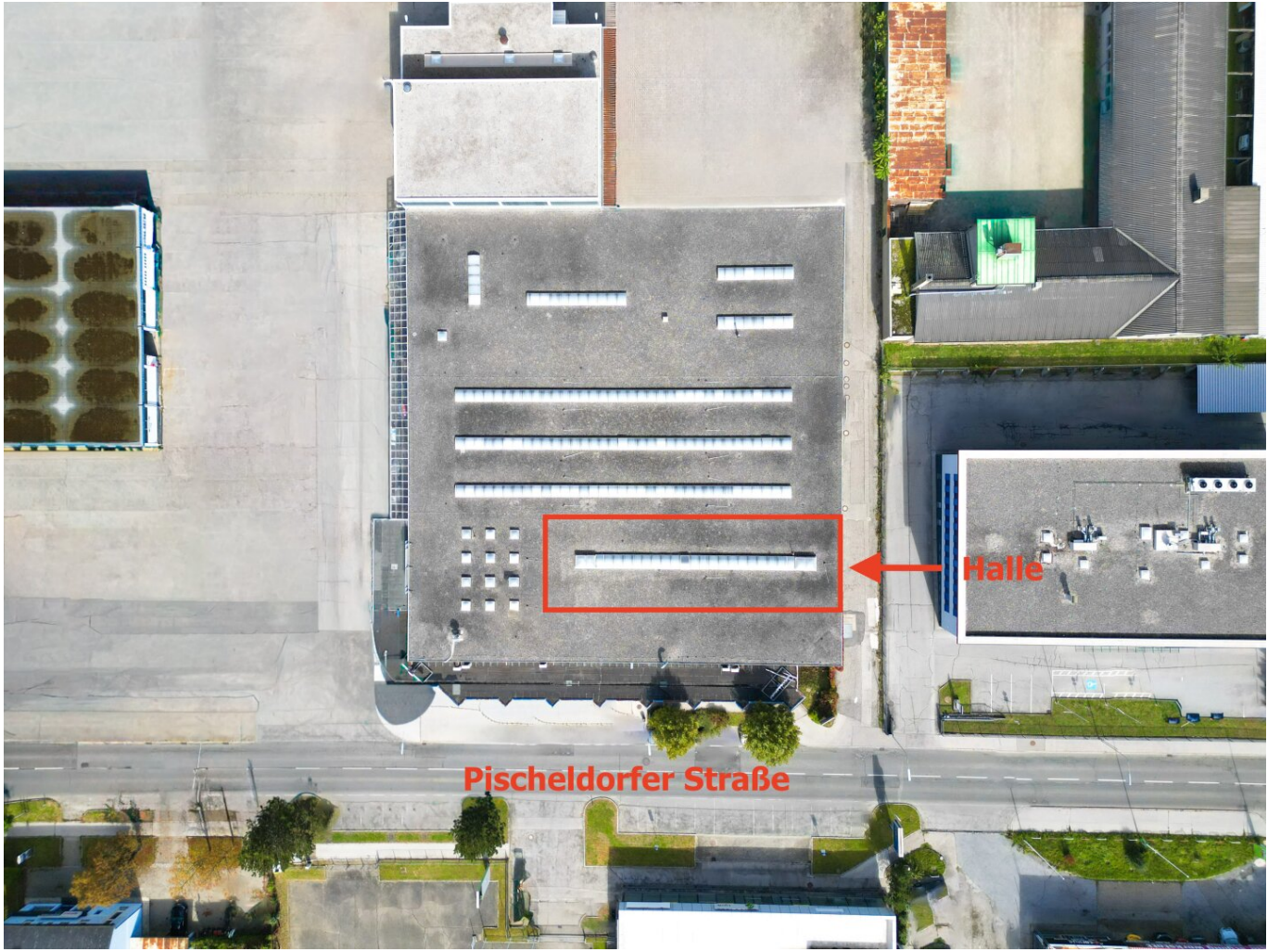


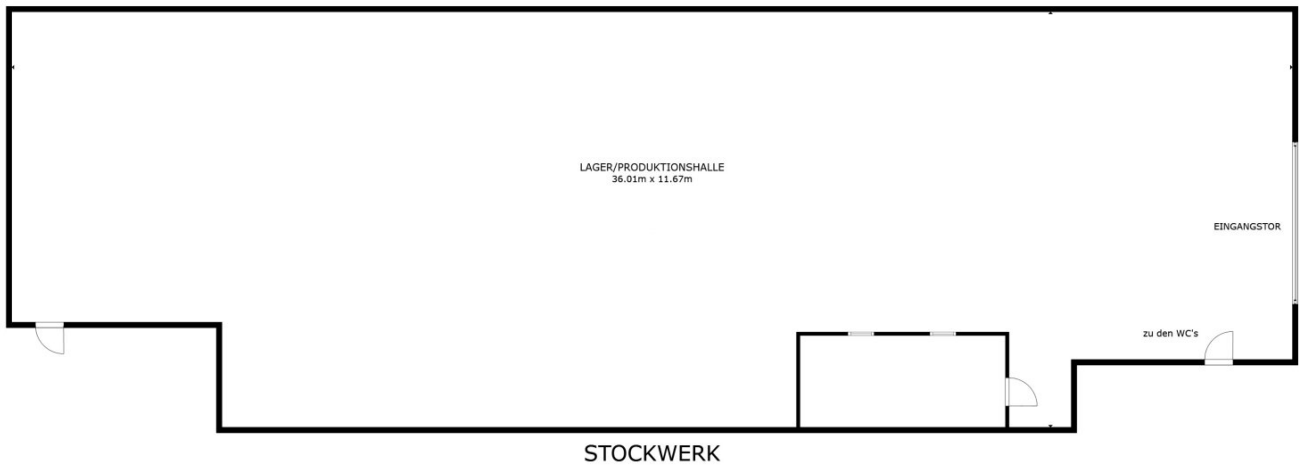












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 16.0 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : LAGER/PRODUKTIONSHALLE 375.0 m²
INSGESAMT : 16.0 m²
ANGABEN OHNE GEWAHR



Objektbeschreibung

Diese **Lagerhalle in Klagenfurt mieten** Sie als offene, stützenarme **Gewerbehalle in Klagenfurt-Ost (Welzenegg)** mit rund **391 m² Hallenfläche** und **4,00 m Hallenhöhe**. Aufgrund des klaren Grundrisses eignet sich die Immobilie hervorragend zur **Teilung in zwei Hallenflächen** mit jeweils rund 190 m² – 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 m² Lager-/Produktionshalle in Klagenfurt**
- **Hallenhöhe ca. 4,00 m** – ideal für Regalsysteme, Lagerlogistik, leichte Produktion
- **Elektrisches Sektionaltor** (H ca. 3,30 m x 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 Autobahnanbindung** 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 €/m²** (weitere Details zu Betriebskosten und Nebenkosten auf Anfrage)
- **Gesamtfläche: ca. 391 m²**
- **Teilung in zwei Einheiten** mit jeweils rund 190 m² 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 Gewerbeflächen 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap