

**360 TOUR / Erstbezug: Modernes, geschmackvolles,  
multifunktional nutzbares  
Geschäftslokal/Ordination/Gruppenpraxis/Büro**



**Objektnummer: 1220**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	734,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.074,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8.074,00 €
<b>USt.:</b>	1.614,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien

T +43 1/47 097 17  
H +43 676/930 36 52  
F +43 1/47 097 17

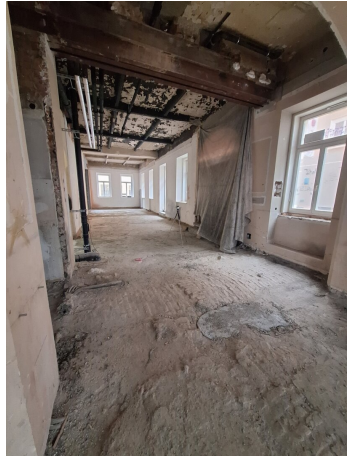
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

































# Objektbeschreibung

**Erstbezug: Modernes, geschmackvolles, multifunktional nutzbares Geschäftslokal/Ordination/Gruppenpraxis/Büro in einem wunderschönen Gründerzeithaus in bester Citylage von Klagenfurt**

- Zur **Vermietung** (Befristung und Kündigungsverzicht sind abzustimmen) gelangt ein **überaus modernes, ansprechendes, multifunktional nutzbares Geschäftslokal/Ordination/Praxis/Gruppenpraxis/Gastronomie/Büro in allerbesten Innenstadtlage von Klagenfurt - Nähe Zentrum / Burggasse / Domgasse / Renngasse.**
- **Dieses Objekt umfasst eine Gesamtfläche von ca. 734m<sup>2</sup>.**
- **Die Fläche kann ev. in Abstimmung noch geteilt werden.**
- **Eingänge: bis zu 6, davon 3 Haupteingänge mit Weiten von ca. 3m**
- **Straßenfront: ca. 65m mit Portalen und Fenstern**
- **Fenster Straßenfront: >10**
- **Der glasüberdachte, sehr helle Innenhof macht diese Objekt zusätzlich interessant.**
- **Das Objekt befindet sich derzeit im Rohbauzustand, liegt im EG da der Endnutzungszweck nicht bekannt ist.**
- **Baumaßnahmen können bei diesem Objekt (Bedarf, Kostentragung, finale Ausstattung, etc.) hier noch gezielt nach Kundenwunsch getroffen werden - bei näherem Interesse steht der Vermieter sehr gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung - (Abstimmung Kostentragung, Anforderungen, etc.).**
- **Der Grundriss ist noch flexibel.**

- **Das Objekt** besticht vor allem durch **allerbeste Innenstadtlage, befindet sich in einem prominenten, architektonisch besonders ansprechenden jahrhundertwendehaus mit langer Geschichte (BJ. ca. 1905), die bis in das 17. Jahrhundert zurückreicht.**
- Der **Grundriss** ist durch die **offene Gestaltung optimal und multifunktional nutzbar** (Erstbezugsqualität bei Übergabe).
- Die genauen **Betriebskosten und Heizungskosten** liegen noch nicht vor und werden **projektabhängig** sein.
- Der finale Hauptmietzins (€/netto/m<sup>2</sup>) ist im Zuge der Projektplanungen **abzustimmen.**
- **allerbeste Citylage**
- **beste Hausinfrastruktur**
- **sehr gute Infrastruktur, da zentralste Citylage** (Bus, Busbahnhof vor Ort, Alter Platz, Neuer Platz, Bahnhof gut erreichbar)
- **beste öffentliche (Bus, Hauptbahnhof) und individuelle Verkehrsanbindung** (A2, A10, Airport, etc.)
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld**
- **Änderungen vorbehalten!**

**Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.**

**360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZF9J>**

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt, da es sich um eine Rohbaufläche handelt, ist dieser noch nicht erstellt.

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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 <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 <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap