

**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>	11.744,00 €
<b>Kaltmiete</b>	11.744,00 €
<b>USt.:</b>	2.348,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

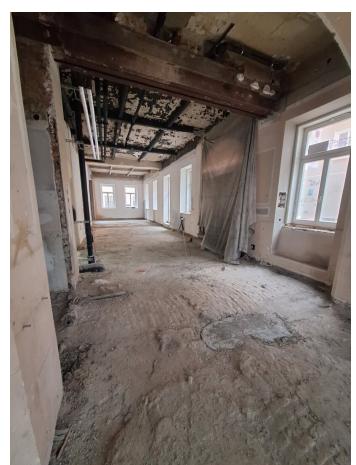


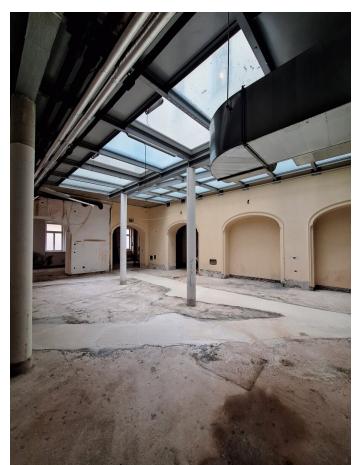
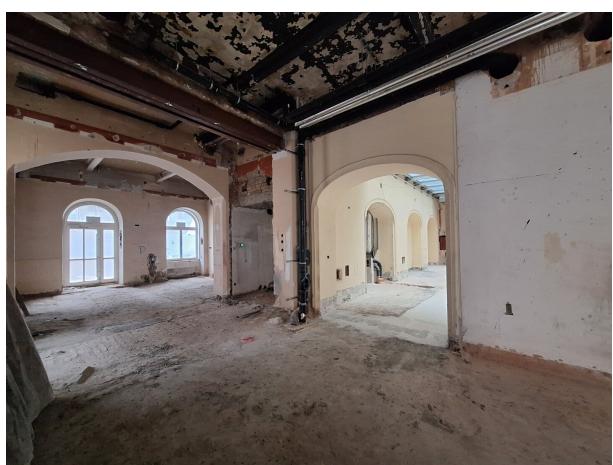
**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

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

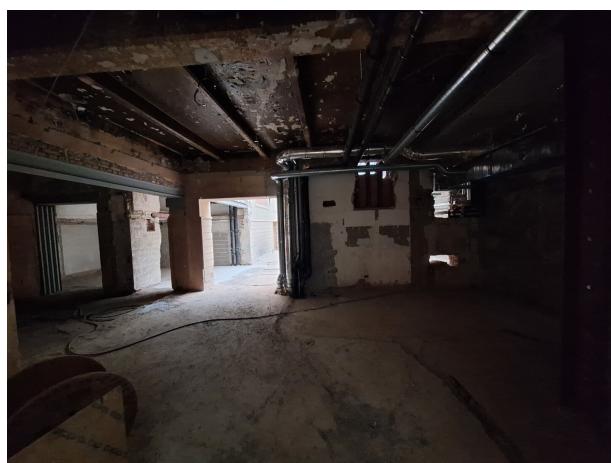
T +43 1/47 097 17  
H +43 676/930 36 52  
F +43 1/47 097 17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



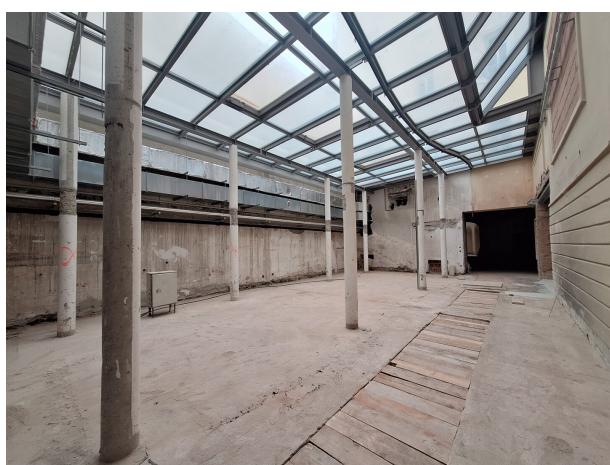






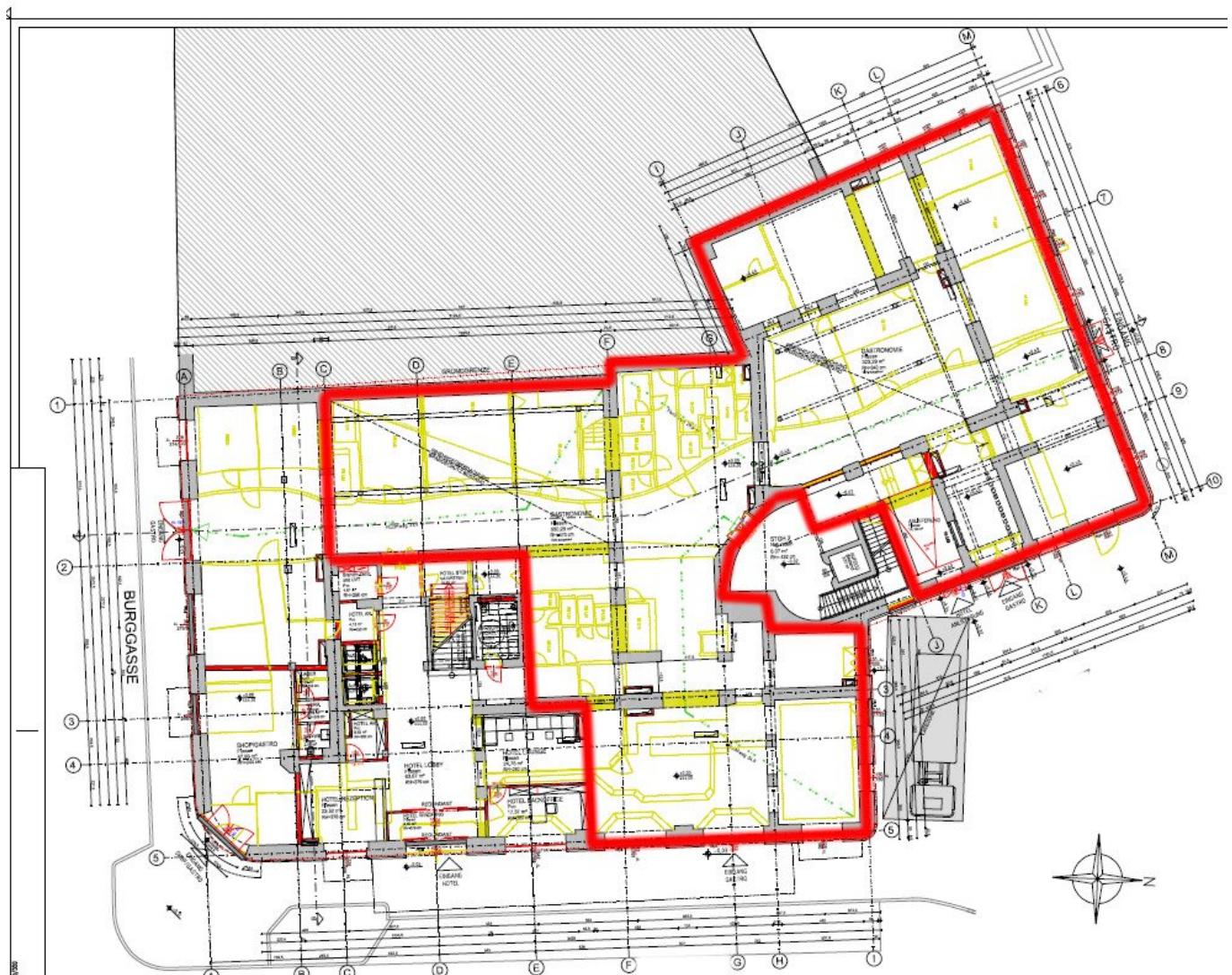












# Objektbeschreibung

**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 allerbeste 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.
- Die **Nettomiete** beträgt ca. **€ 15,00 bis € 16,00/m<sup>2</sup>**(in Abstimmung an die Nachnutzung)
- **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 wertes 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