

Gewerbeimmobilie Klagenfurt mieten: Helle Büro- & Lagerflächen mit Transporter-Zufahrt & Parkplätzen



Ausstattungsbeispiel Büro

Objektnummer: 691

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	284,60 m ²
WC:	1
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.000,00 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



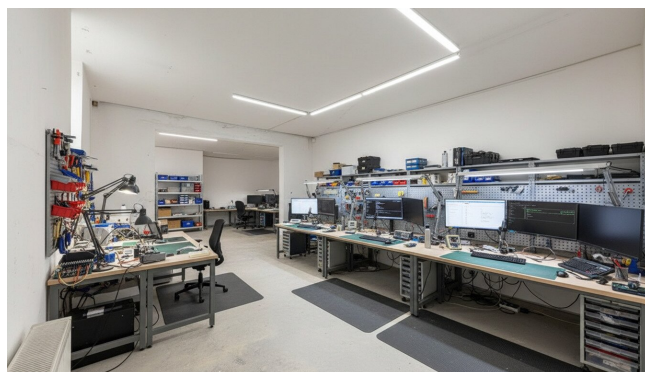
Ing. Günther Haber

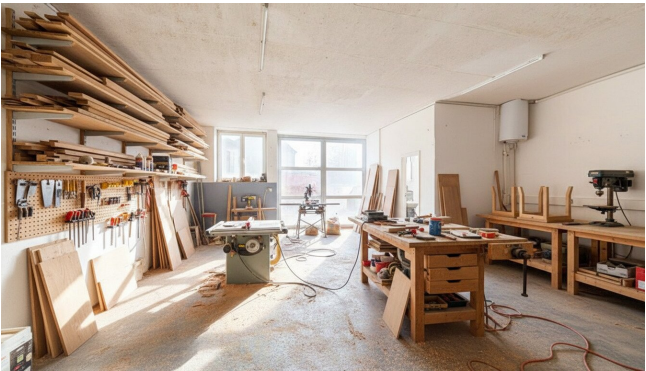
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

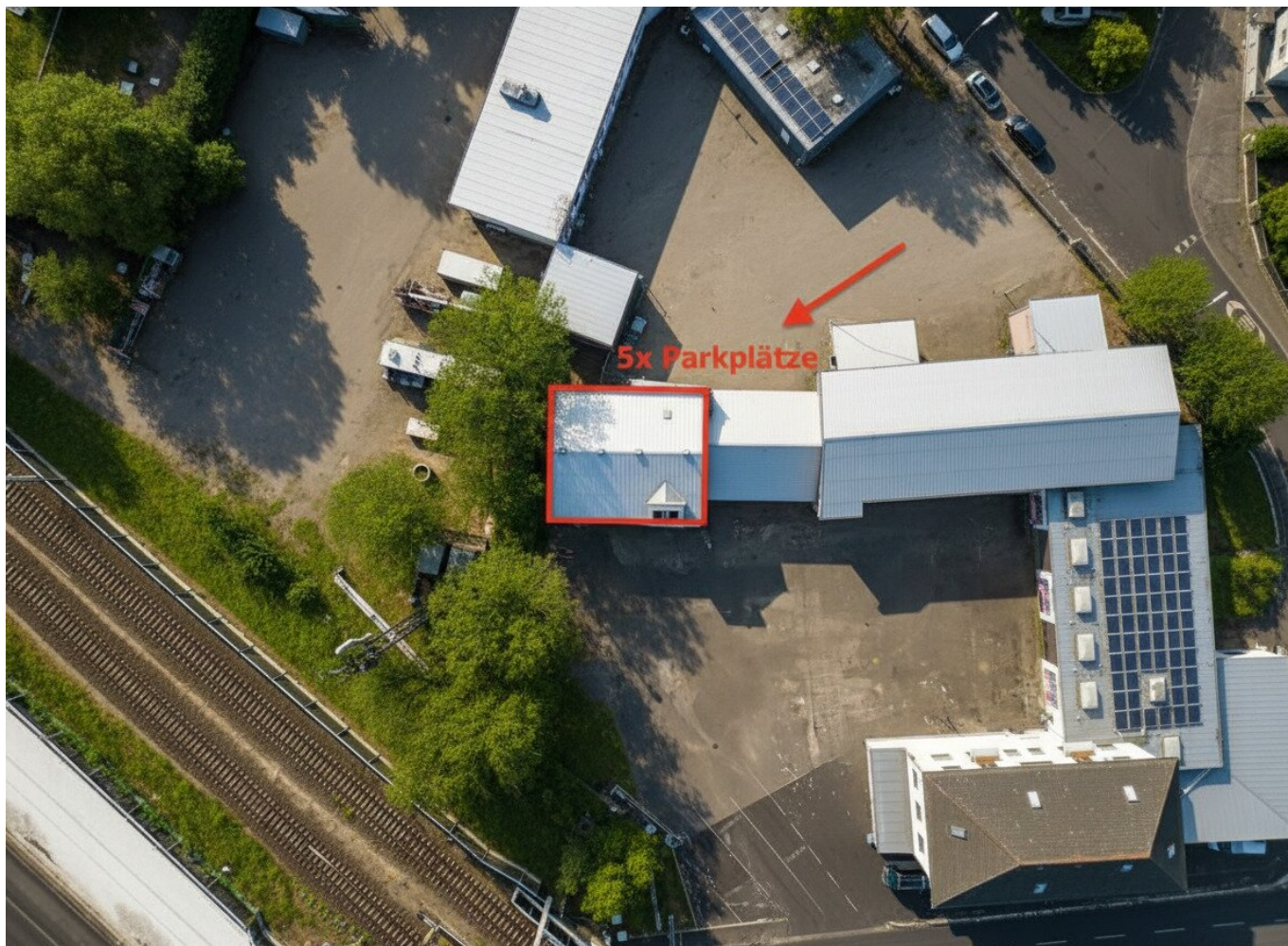
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

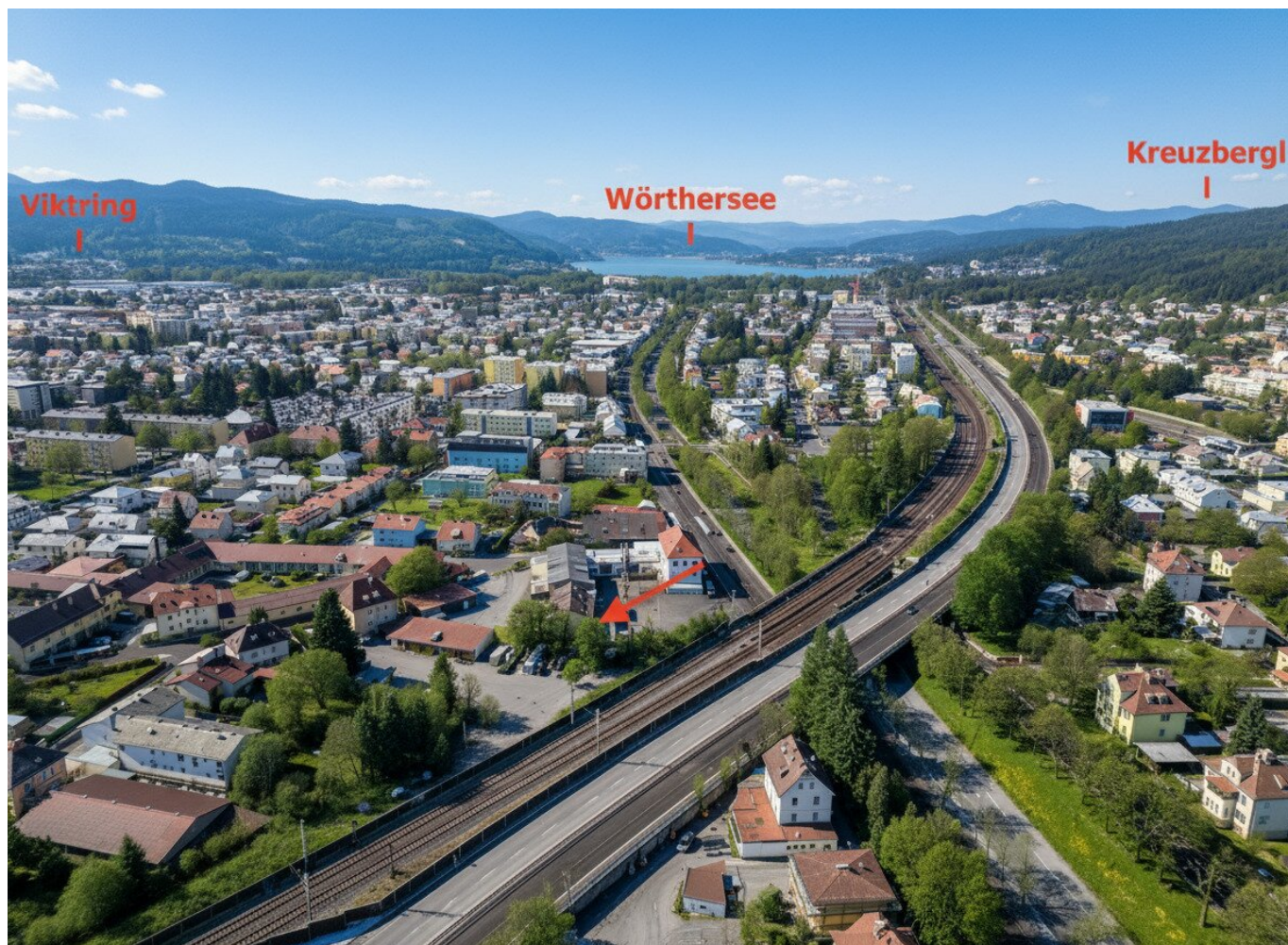


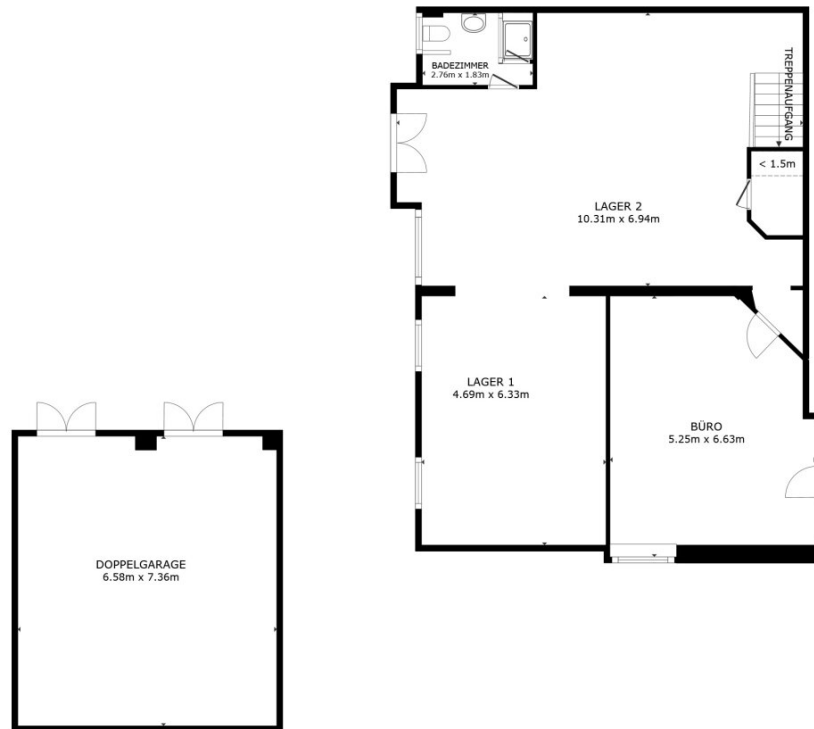








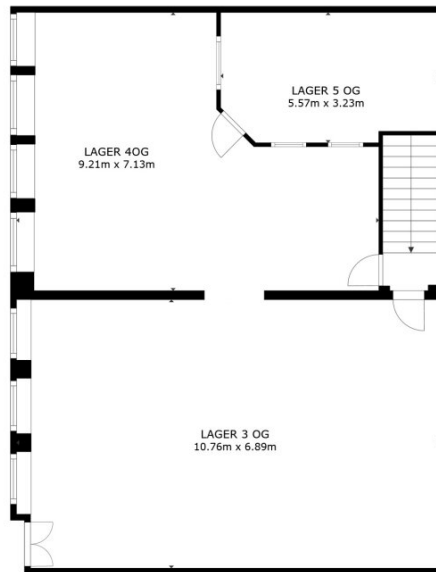




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 133.3 m² STOCKWERK 2 151.4 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : DOPPELGARAGE 48.5 m² REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 0.8 m²
 INSGESAMT : 284.6 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 133.3 m² STOCKWERK 2 151.4 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : DOPPELGARAGE 48.5 m² REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 0.8 m²
 INSGESAMT : 284.6 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Sie suchen eine Gewerbefläche in Klagenfurt, die Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können? Diese vielseitige Liegenschaft bietet auf insgesamt **ca. 285 m²** die ideale Basis für Handwerk, Produktion oder E-Commerce – und das zu einer unschlagbar günstigen Miete.

Erdgeschoss (ca. 133,3 m²): Repräsentativ & Funktional Der Zugang erfolgt direkt von der Villacher Straße. Sie betreten ein **lichtdurchflutetes Büro**, das mit modernen, dunklen Fliesen ausgestattet ist. Die großzügigen Fensterfronten sorgen nicht nur für eine angenehme Arbeitsatmosphäre, sondern bieten auch exzellente Sichtbarkeit für Ihr Unternehmen.

Vom Büro aus gelangen Sie direkt in den Arbeitsbereich:

- **Produktion/Lager:** Die Fläche teilt sich in eine große und eine kleinere Einheit auf, die flexibel als Werkstatt oder Lager genutzt werden können.
- **Logistik-Vorteil:** Ein Hintereingang ermöglicht es, mit einem **kleineren Transporter direkt in das Lager einzufahren**. Be- und Entladevorgänge lassen sich so effizient und wettergeschützt abwickeln.
- **Sanitär:** Das Badezimmer ist direkt vom großen Lagerbereich aus begehbar.

Obergeschoss (ca. 151,4 m²): Helle Zusatzflächen Über eine Treppe im Hauptlager erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere, großzügige Räume mit vielen Fenstern. Diese eignen sich hervorragend als helles Zusatzlager, Kommissionierstation oder Archiv.

Ihre Chance zur individuellen Gestaltung: Das Objekt benötigt vor dem Start noch einige Modernisierungsmaßnahmen (Malerarbeiten, kleinere Ausbesserungen). **Ihr Vorteil:** Durch den aktuellen Zustand bieten wir Ihnen eine **besonders attraktive, geringe Miete**. Nutzen Sie die Ersparnis, um die Räume exakt an Ihre betrieblichen Anforderungen anzupassen!

Technische Details & Extras

- **Flächen:** EG 133,3 m² | OG 151,4 m² | Gesamt ca. 284,7 m²
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung (Heizraum unter der Treppe)
- **Parken:** 5 **exklusive Stellplätze** direkt hinter dem Gebäude sind im Angebot enthalten.

- **Zufahrt:** Ebenerdige Einfahrtsmöglichkeit für Kleintransporter auf der Rückseite.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap