

**!Zu Verkaufen! Attraktive Gewerbefläche mitten in Viktring  
– ideal für Handel, Produktion und vielfältige  
Nutzungskonzepte**



Luftbild mit eingezeichnetem Objekt

**Objektnummer: 797**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Nutzfläche:</b>	446,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Günther Haber

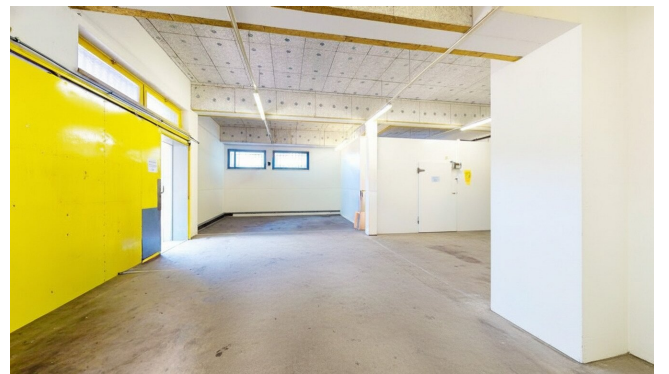
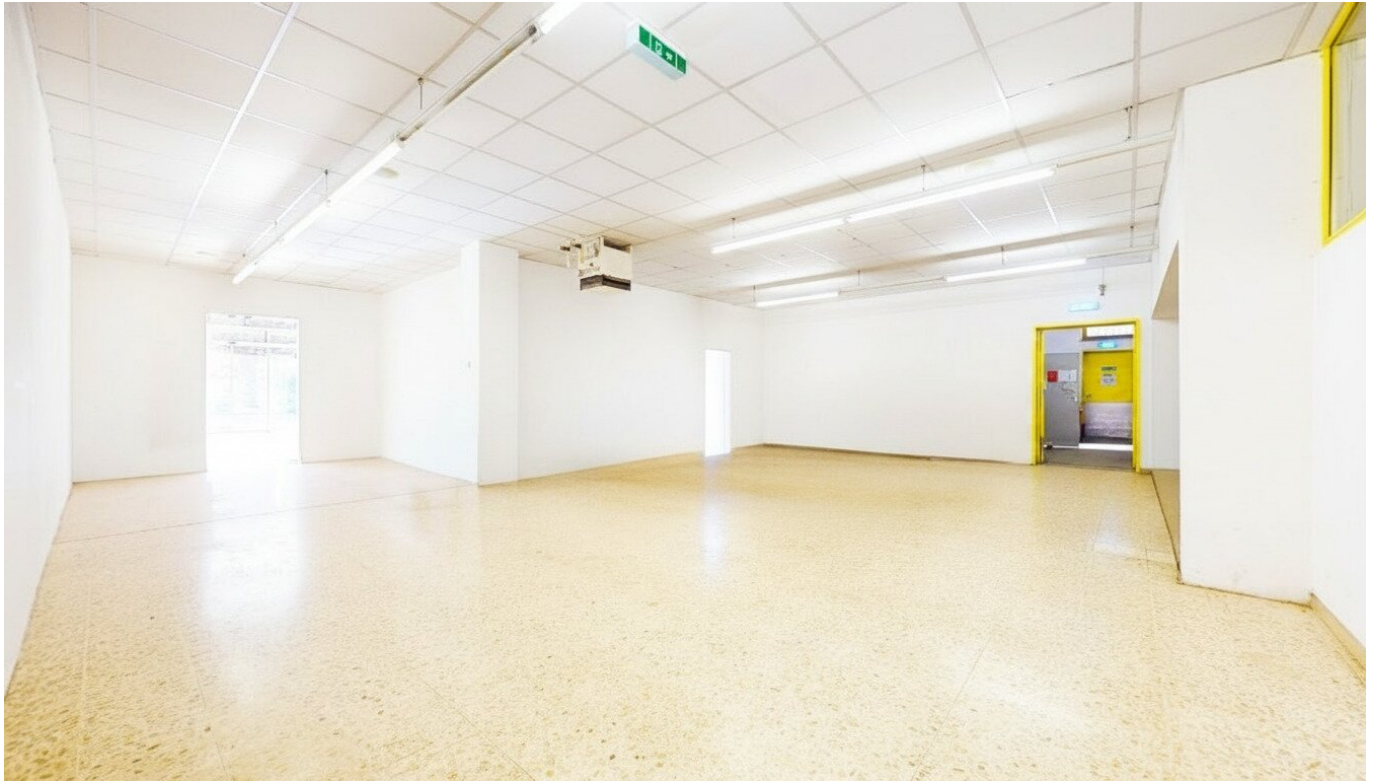
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

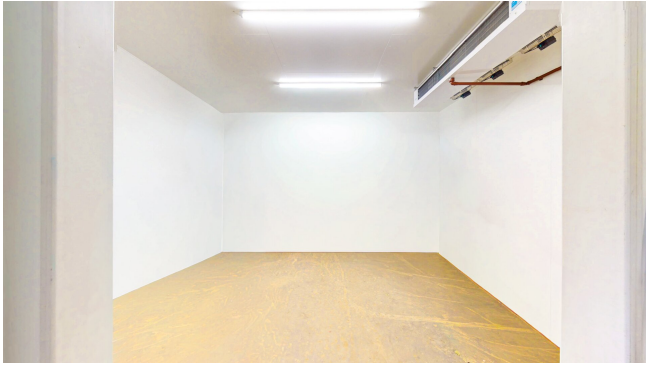
H +43 664 4539400

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





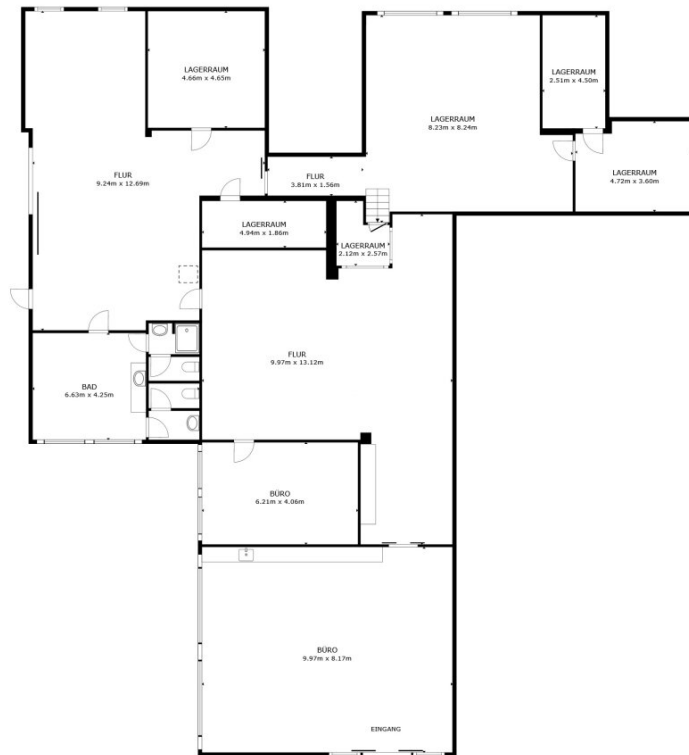












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK: 446,2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 446,2 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

Mitten in **Viktring** steht eine großzügige und äußerst vielseitig nutzbare **Gewerbefläche mit insgesamt 455 m<sup>2</sup>** zu Verkaufen . Die Fläche wurde bisher als **Supermarkt** betrieben und ist dadurch bereits hervorragend auf eine **kundenorientierte Nutzung** sowie auf **praktische betriebliche Abläufe** ausgelegt. Besonders hervorzuheben sind die klare Raumstruktur, die separaten Zugänge sowie die Möglichkeit, Kundenbereich und Arbeitsbereich sinnvoll voneinander zu trennen.

Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die einen Standort mit **guter Erreichbarkeit, funktionaler Aufteilung und viel Potenzial** suchen. Ob **Einzelhandel, Fachmarkt, Nahversorgung, Produktion, Lager, Lebensmittelverarbeitung, Servicebetrieb oder ein kombiniertes Konzept aus Verkauf und Logistik** – diese Gewerbefläche bietet zahlreiche Möglichkeiten.

## Flächenaufteilung

### Verkaufsflächen vorne:

Der vordere Bereich eignet sich optimal für den Kundenverkehr und besteht aus den ersten drei Flächen:

- **Verkaufsraum:** 85,05 m<sup>2</sup>
- **Lager vorne:** 99 m<sup>2</sup>
- **Büro:** 25,20 m<sup>2</sup>

Dieser Bereich ist mit **Fliesenboden** ausgestattet und vermittelt durch die helle, strukturierte Fläche ein professionelles und einladendes Erscheinungsbild. Durch die großzügige Fläche im Eingangs- und Verkaufsbereich lassen sich Waren ansprechend präsentieren und kundenfreundliche Abläufe optimal umsetzen.

### Flächen Produktion / Anlieferung hinten:

Der hintere Bereich ist funktional auf **Produktion, Lagerung und Anlieferung** ausgelegt und bietet ideale Voraussetzungen für betriebliche Prozesse:

- **LKW-Laderampe:** 22,02 m<sup>2</sup>
- **Lager hinten:** 76,20 m<sup>2</sup>
- **Kühlzelle 1:** 19,40 m<sup>2</sup>
- **Kühlzelle 2:** 10,68 m<sup>2</sup>
- **Kühlzelle 3:** 8,88 m<sup>2</sup>
- **Lager 2 hinten:** 61,22 m<sup>2</sup>
- **Lager 3 hinten:** 15,19 m<sup>2</sup>
- **Umkleide/Sozialraum:** 18,78 m<sup>2</sup>
- **WC Damen:** 3,95 m<sup>2</sup>
- **WC Herren:** 4,73 m<sup>2</sup>
- **Büro hinten:** 4,70 m<sup>2</sup>

Die hinteren Flächen verfügen über **Estrich, Fliesen und Laminatboden** und sind dadurch robust und vielseitig nutzbar. Besonders praktisch sind die vorhandenen **Kühlzellen**, die die Fläche für Betriebe mit Frischeprodukten, Lagerbedarf oder lebensmittelnaher Nutzung zusätzlich attraktiv machen.

Ein weiterer Vorteil sind die **zwei separaten Eingänge**: ein Eingang für den **Verkaufsbereich** und ein eigener Zugang für die **Anlieferung**. Dadurch lassen sich Kundenfrequenz und Warenlogistik optimal voneinander trennen, was den täglichen Betriebsablauf deutlich erleichtert.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **bis zu 10 Parkplätze mitzukaufen** – ein wesentlicher Pluspunkt für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten.

Für die **Gewerbefläche** fallen **monatliche Nebenkosten** in Höhe von € **4,78/m<sup>2</sup> brutto** an, **welche** bereits **Betriebskosten, Heizkosten, Rücklagenbeitrag** sowie **Verwaltungskosten umfassen**.

Die Lage **mittlen in Viktring** bietet eine gute Sichtbarkeit und eine attraktive Erreichbarkeit in einem gefragten Umfeld. Durch die frühere Nutzung als Supermarkt ist die Fläche besonders interessant für Konzepte, die auf **Kundennähe, Frequentierung und effiziente Abläufe** setzen.

Diese Gewerbefläche überzeugt durch **Größe, Flexibilität und starke Nutzungsmöglichkeiten** – eine seltene Gelegenheit für Betriebe, die einen Standort mit Potenzial suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap