

# Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit Lagerflächen & Anlieferung



Luftbild mit eingezeichneten Flächen

**Objektnummer: 816**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9170 Ferlach
<b>Nutzfläche:</b>	338,50 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	315,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.504,90 €
<b>Kaltmiete</b>	2.504,90 €
<b>USt.:</b>	500,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.

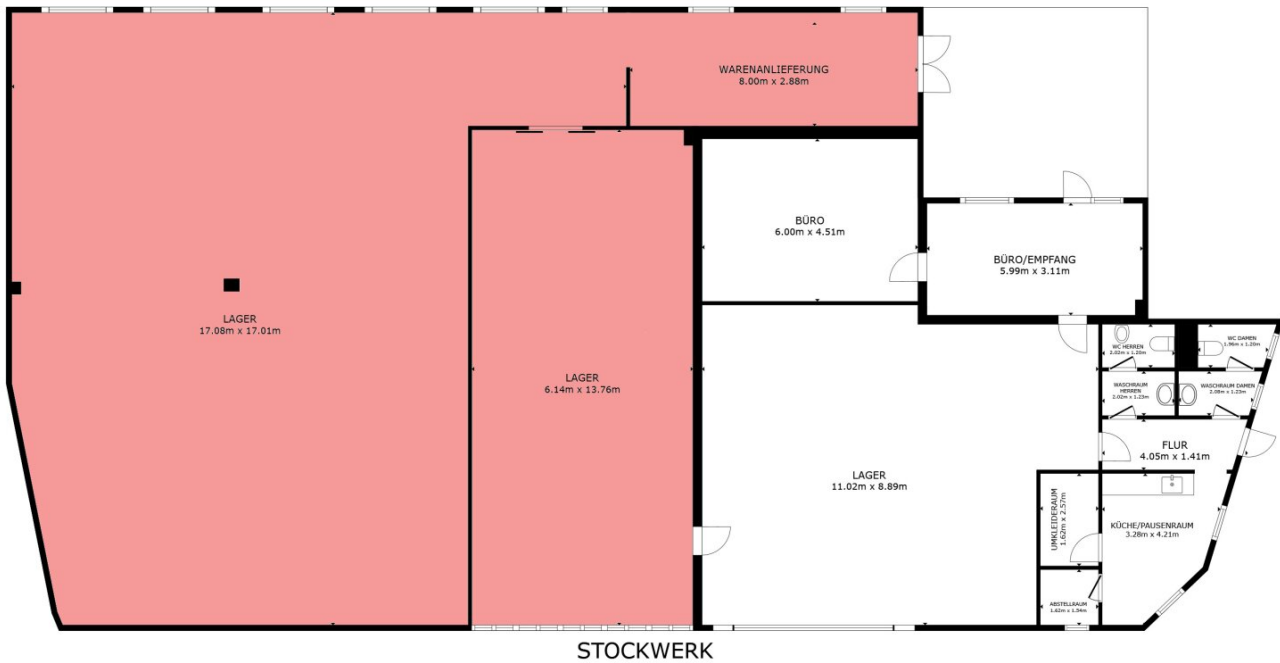












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 516,7 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 33,0 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 516,7 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Im **Zentrum** von **Ferlach** steht diese **großzügige** und **vielseitig nutzbare Gewerbefläche** zur **Vermietung**. Die Immobilie **überzeugt insbesondere** durch ihre **funktionale Aufteilung**, die **zentral gelegene Position** sowie die **hervorragenden Nutzungsmöglichkeiten** für **unterschiedlichste gewerbliche Konzepte**. Mit **insgesamt zwei großzügigen Lagerflächen** und einer **zusätzlichen Fläche** für die **Warenanlieferung** bietet dieses **Objekt ideale Voraussetzungen** für **Unternehmen**, die einen **gut erreichbaren, praktischen und wirtschaftlich attraktiven Standort** suchen.

Die **Gewerbefläche** gliedert sich in **Lager 1** mit **ca. 232 m<sup>2</sup>** sowie **Lager 2** mit **ca. 83,2 m<sup>2</sup>** und **bietet** damit **ausreichend Platz** für **Lagerung, Logistik, Warenumsschlag** oder **betriebliche Abläufe** verschiedenster Art. **Ergänzt** wird das **Raumangebot** durch eine **weitere Fläche** mit **ca. 23,5 m<sup>2</sup>**, **welche** sich **optimal** als **Warenanlieferungsbereich** eignet und den **direkten Zugang** zu den **Lagerflächen** ermöglicht. **Dadurch** wird ein **effizienter** und **reibungsloser Betriebsablauf** **unterstützt**, was diese Immobilie **besonders** für **Unternehmen** mit **regelmäßigem Warenverkehr** **interessant** macht.

**Dank** der **zentralen Lage** in **Ferlach** **profitiert** der **Standort** von einer **guten Erreichbarkeit** sowie einer **attraktiven Einbindung** in das **innerstädtische Umfeld**. **Dies** schafft nicht nur **praktische Vorteile** im **täglichen Betrieb**, sondern **unterstreicht** auch die **professionelle Präsenz** Ihres **Unternehmens**. Ob als **klassischer Lagerstandort**, für den **Großhandel**, als **Logistikfläche** oder für **andere gewerbliche Nutzungen** mit **Platzbedarf** – diese Immobilie **bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** und ein **hohes Maß** an **Flexibilität**.

Die **Kombination** aus **großzügigen Flächen**, **sinnvoller Raumaufteilung** und **zentraler Lage** macht diese **Gewerbefläche** zu einer **überzeugenden Lösung** für **Unternehmen**, die eine **funktionale** und **repräsentative Mietfläche** im **Raum Ferlach** suchen. **Hier** finden **Betriebe ideale Bedingungen**, um **Arbeitsabläufe** **effizient** zu **organisieren** und den **Standort optimal** für ihre **geschäftlichen Anforderungen** zu **nutzen**.

Für die **Gewerbefläche** fallen **monatliche Nebenkosten** in **Höhe** von **€ 4,45/m<sup>2</sup> brutto** an, **welche** bereits **Betriebskosten, Heizkosten, Rücklagenbeitrag** sowie **Verwaltungskosten** **umfassen**.

**Highlights auf einen Blick:**

- **Gewerbefläche im Zentrum von Ferlach zur Vermietung**
- **Lager 1: ca. 232 m<sup>2</sup>**

- **Lager 2:** ca. 83,2 m<sup>2</sup>
- **zusätzliche Fläche** für **Warenanlieferung:** ca. 23,5 m<sup>2</sup>
- **zentrale Lage** mit **guter Erreichbarkeit**
- **vielseitig nutzbar** für **Lager, Logistik** und **gewerbliche Nutzung**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap