

**! Zu Verkaufen! Vielseitige Gewerbefläche mit
LKW-Laderampe, Kühlzellen und großzügigen
Lagerbereichen in Viktring**



Luftbild Weitblick Westen

Objektnummer: 813

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	218,26 m ²
Lagerfläche:	152,61 m ²
Bürofläche:	4,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	345.378,12 €
Provisionsangabe:	

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 m²
 INSGESAMT : 446,2 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Mitten im beliebten und hervorragend erreichbaren Stadtteil Viktring präsentiert sich diese **vielseitig nutzbare Gewerbefläche** mit **ca 218,26m²** als ideale Lösung für Unternehmen aus den Bereichen **Produktion, Lebensmittelverarbeitung, Lagerlogistik, Großhandel, Zustellung, Kühlwarenlagerung oder Gewerbebetrieb mit Anlieferung.**

Die Liegenschaft überzeugt insbesondere durch ihre funktionale Raumaufteilung, mehrere getrennte Lager- und Kühlbereiche sowie eine praktische Infrastruktur für Anlieferung und Mitarbeiterbetrieb. Dank der vorhandenen **LKW-Laderampe**, großzügigen Lagerflächen und mehreren Kühlzellen eignet sich das Objekt optimal für Unternehmen mit erhöhtem Bedarf an Lagerung, Warenumschatz und gekühlter Aufbewahrung.

Flächenaufstellung

Die **ca 218,26m²** große **Gewerbefläche** ist **aufgeteilt auf:**

- **LKW-Laderampe:** ca. 22,02 m²
- **Lager hinten:** ca. 76,20 m²
- **Kühlzelle 1:** ca. 19,40 m²
- **Kühlzelle 2:** ca. 10,68 m²
- **Kühlzelle 3:** ca. 8,88 m²
- **Lager 2 hinten:** ca. 61,22 m²
- **Lager 3 hinten:** ca. 15,19 m²
- **Büro hinten:** ca. 4,70 m²

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Kombination aus **Lager-, Kühl- und Sozialflächen**, wodurch ein effizienter Betriebsablauf ermöglicht wird. Die getrennten Kühlzellen bieten optimale Voraussetzungen für Unternehmen aus der **Gastronomie, Lebensmittelbranche oder Kühlkettenlogistik**, während die großzügigen Lagerbereiche ausreichend Platz für Warenlagerung, Kommissionierung oder Produktionsabläufe schaffen.

Die vorhandene **LKW-Anlieferung** ermöglicht eine komfortable und professionelle Warenlogistik direkt am Objekt. Dadurch eignet sich die Fläche sowohl für regionale Betriebe als auch für Unternehmen mit regelmäßigem Lieferverkehr.

Ein weiterer Vorteil dieser Gewerbefläche liegt in ihrer flexiblen Nutzbarkeit: Je nach individuellem Bedarf besteht die Möglichkeit, mehr oder weniger Fläche in Anspruch zu nehmen. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für kleinere Unternehmensstrukturen als auch für Betriebe mit erweitertem Platzbedarf und bietet eine anpassungsfähige Lösung für unterschiedliche Nutzungskonzepte und zukünftige Entwicklungen.

Für die **Gewerbefläche** fallen **monatliche Nebenkosten** in Höhe von € **4,78/m² brutto** an, welche bereits **Betriebskosten, Heizkosten, Rücklagenbeitrag** sowie **Verwaltungskosten** umfassen.

Parkmöglichkeiten

Für Mitarbeiter, Kunden oder Firmenfahrzeuge besteht zusätzlich die Möglichkeit, **bis zu 10 Parkplätze** direkt beim Objekt anzumieten beziehungsweise mit der Fläche mitlaufen zu lassen – ein erheblicher Vorteil in dieser stark nachgefragten Lage von Viktring.

Die Kombination aus **gut erreichbarem Standort**, funktionaler Infrastruktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Gewerbefläche zu einer seltenen Gelegenheit für Unternehmen, die auf der Suche nach einem professionellen Standort mit optimaler Lager- und Betriebsstruktur sind.

Ob **Lagerbetrieb, Lebensmittelproduktion, Zustellbasis, Kühlwarenlager, Versandhandel, Gewerbebetrieb oder Logistikstandort** – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und überzeugt durch ihre flexible Einsetzbarkeit.

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