

# Gewerbeimmobilie in Klagenfurt – 638 m<sup>2</sup> für Praxis, Büro, Schulung, Showroom und mehr



Plan

**Objektnummer: 2697/2619**

**Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt, 11. Bez.: St. Ruprecht
<b>Nutzfläche:</b>	638,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.675,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	875,00 €
<b>Heizkosten:</b>	570,00 €
<b>USt.:</b>	849,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Daniel Lobnik**

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707  
H +43 664 180 29 20  
F +43 463 501 707 40

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



REMAX

# Objektbeschreibung

## **VIEL RAUM FÜR STARKE IDEEN – 638 m<sup>2</sup> GEWERBEFLÄCHE IN ST. RUPRECHT**

Mit rund 638 m<sup>2</sup> Nutzfläche präsentiert sich dieses Objekt als vielseitiger Standort für Unternehmen, Dienstleister und Institutionen, die Wert auf großzügige Räumlichkeiten, eine gute Erreichbarkeit und ausreichend Parkmöglichkeiten legen.

Die Fläche erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie ergänzende Bereiche im Untergeschoss und bietet dank ihrer offenen Struktur vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob moderne Gemeinschaftspraxis, Gesundheitszentrum, Bildungs- oder Schulungseinrichtung, Beratungszentrum, Showroom oder Unternehmensstandort – hier entstehen Räume, die sich an individuelle Anforderungen anpassen lassen.

### **Ein Standort mit Perspektive**

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Gewerbeumfeld mit etablierten Unternehmen und einer hohen Wohnbevölkerung im direkten Umfeld. Dadurch profitieren Nutzer von einem attraktiven Einzugsgebiet sowie einer guten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.

Die Nähe zum Bahnhof Klagenfurt und die gute Verkehrsanbindung erleichtern sowohl Kunden als auch Mitarbeitern die tägliche Anreise.

### **Ideal für zahlreiche Nutzungskonzepte**

Die großzügige Flächenstruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Branchen und Geschäftsmodelle. Besonders geeignet ist die Immobilie unter anderem für:

- Gemeinschaftspraxen und Ärztezentren
- Therapie- und Gesundheitsdienstleister
- Schulungs- und Weiterbildungszentren
- Akademien und Bildungseinrichtungen
- Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen
- Großraumbüros und Unternehmensstandorte
- Kundencenter und Servicezentren
- Showrooms und Ausstellungsflächen
- Seminar- und Veranstaltungsflächen
- Vereine, Verbände und gemeinnützige Organisationen

Die offene Raumgestaltung ermöglicht dabei sowohl die Nutzung als Gesamtfläche als auch die Entwicklung individueller Raumkonzepte für unterschiedliche Anforderungen.

## **Parken ohne Kompromisse**

Ein wesentlicher Mehrwert des Standorts sind die großzügigen Gemeinschaftsparkplätze direkt vor dem Gebäude. Kunden, Besucher, Mitarbeiter und Lieferanten profitieren von kurzen Wegen und einer komfortablen Parksituation – ein Vorteil, der insbesondere bei publikumsintensiven Nutzungen einen wichtigen Wettbewerbsfaktor darstellt.

## **Infrastruktur bereits vorhanden**

Die Liegenschaft verfügt bereits über wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen für einen raschen Betriebsstart. Sanitäranlagen, Fernwärmeversorgung, Brandmeldeanlage sowie weitere bestehende Einrichtungen ermöglichen eine unkomplizierte Nutzung mit überschaubarem Adaptierungsaufwand.

## **Attraktive Wirtschaftlichkeit**

Großzügige Gewerbeflächen dieser Größenordnung sind in vergleichbarer Lage nur selten zu einem derart attraktiven Quadratmeterpreis verfügbar. Die Kombination aus Flächengröße, Infrastruktur, Parkmöglichkeiten und vielseitiger Nutzbarkeit macht dieses Objekt zu einer interessanten Option für Unternehmen, die langfristig denken und Entwicklungspotenzial suchen.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Druck- und Rechenfehler bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar und ersetzt keine persönliche Besichtigung der Liegenschaft.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.  
Ein Energieausweis ist vorhanden.

Provision: 2-3 BMM je nach Dauer des Mietverhältnisses.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap