Attraktives Geschäftslokal in Klagenfurt – 417 m² Verkaufsfläche in Top-Frequenzlage mit Schaufenster & Parkplätzen



So könnte Ihr Geschäft aussehen

Objektnummer: 2697/2482

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	417,00 m²
WC:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	70,50 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.737,86 €
Betriebskosten:	837,86 €
Heizkosten:	202,97 €
USt.:	788,16 €

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ines Daniela Lobnik

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707 15
H +43 664 20 46 305


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Hier könnte Ihr neues Geschäft entstehen – großzügige Geschäftsfläche mit ca. 417 m², Top-Frequenzlage und Kundenparkplätzen

Dieses attraktive Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses und überzeugt durch eine großzügige, lichtdurchflutete Verkaufsfläche mit rund **417 m² Nutzfläche**. Die offene Raumstruktur ermöglicht eine flexible Gestaltung für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Im hinteren Bereich stehen zusätzliche **Lagerflächen, Büroeinheiten sowie Sanitäranlagen** zur Verfügung – ideal für einen effizienten Betriebsablauf.

Die **zentrale Lage in Klagenfurt** bietet ideale Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg: In unmittelbarer Nähe zum **Klinikum Klagenfurt** gelegen und direkt an einer **hochfrequentierten Hauptstraße mit ausgezeichneter Sichtbarkeit**, profitieren Sie von einer konstant hohen Kundenfrequenz. Das Umfeld ist geprägt von **Wohnanlagen, Gewerbebetrieben und laufendem Passantenverkehr**.

Ein weiterer Pluspunkt: Für Ihre Kunden stehen **5 kostenlose PKW-Stellplätze im Innenhof** zur Verfügung – ein entscheidender Wettbewerbsvorteil in dieser Lage.

Die **großzügige Schaufensterfront** sorgt für optimale Präsentationsmöglichkeiten und maximale Werbewirksamkeit. Das Objekt eignet sich hervorragend für:

Einzelhandel (z. B. **Modeboutique, Concept Store, Schuhgeschäft**)
Lebensmittelhandel oder Drogerie
Showroom / Ausstellungsfläche
Fitnessstudio oder Gesundheitskonzept
Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr

Highlights auf einen Blick:
• ca. 417 m² Nutzfläche
• zentrale Lage in Klagenfurt
• hohe Sichtbarkeit & Frequenzlage
• große Schaufensterflächen
• flexible Raumgestaltung
• Kundenparkplätze im Innenhof
• vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Erleben Sie die Immobilie bequem vorab im 360°-Rundgang!
Verschaffen Sie sich einen realistischen Eindruck der Raumaufteilung und des Potenzials dieser Fläche.

Provision: 2–3 Bruttomonatsmieten (abhängig von Vertragsdauer)
Der Makler ist als **Doppelmakler** tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap