

## **Interessante Gewerbeimmobilie: Geschäfts- und Büroflächen**



Aussenansicht

**Objektnummer: 2697/2393**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Nutzfläche:</b>	1.345,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	203,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

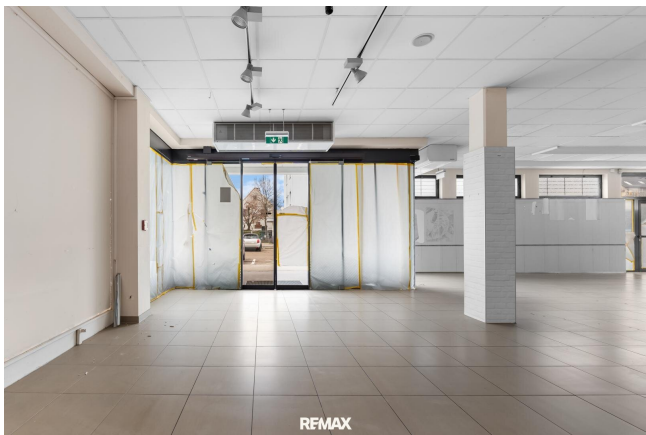


### Daniel Lobnik

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

Im beliebten Stadtteil Feschnig steht ein interessantes Gewerbeobjekt zum Verkauf, das sich als vielversprechende Investitionsmöglichkeit erweist.

Objektbeschreibung:

Die Liegenschaft umfasst die folgenden Einheiten:

Ehemalige Billa-Filiale:

Diese großzügige Geschäftsfläche wird aktuell nicht vermietet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für zukünftige Mieter.

Lagerfläche: Angrenzend an die ehemalige Filiale befindet sich das zugehörige Lager.

Trafik: Eine kleine Trafik ist Teil des Objekts und verfügt über einen langfristigen Mietvertrag.

Büroflächen im 1. Obergeschoss:

Auch die Büroflächen im ersten Obergeschoss sind langfristig vermietet, was zusätzliche Sicherheit für den Investor bedeutet.

Parkmöglichkeiten:

Vor der Geschäftsfläche stehen Parkplätze zur allgemeinen Verfügung.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in Feschnig, einem gefragten Wohnviertel von Klagenfurt. Die Nähe zum Klinikum und die ausgezeichnete Anbindung an die lokale Infrastruktur machen die Lage besonders attraktiv – sowohl für Gewerbetreibende als auch für mögliche zukünftige Mieter.

Investmentpotenzial:

Mit der leerstehenden Geschäftsfläche bietet das Objekt erhebliches Potenzial für zukünftige Vermietungen. Durch die steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum in Feschnig eröffnet sich für Investoren die Chance, von der Beliebtheit des Stadtteils und seiner strategischen Lage zu profitieren.

Der Energieausweis für die Geschäftsflächen, die Trafik und die Büroräume liegt auf.

Der Kaufpreis versteht sich als Nettopreis zzgl. 20 % MwSt.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap