

## **Vielseitiges Studio oder Geschäftslokal in bester Innenstadtlage**



Innenraum direktem Blick zum Ausgang

**Objektnummer: 2697/2413**

**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 am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,36
<b>Kaltmiete (netto)</b>	663,32 €
<b>Kaltmiete</b>	959,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,50 €
<b>Heizkosten:</b>	63,99 €
<b>USt.:</b>	204,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

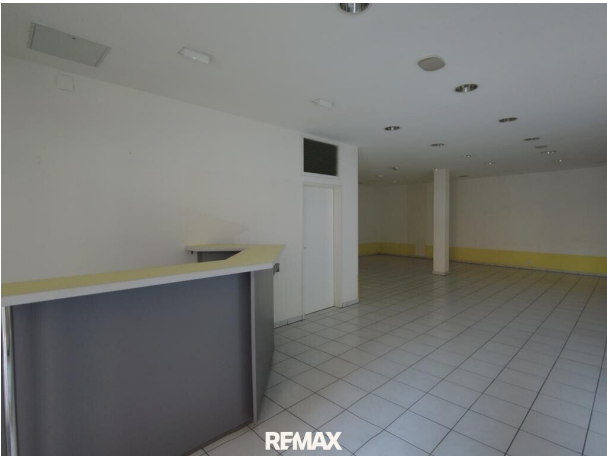
## Ihr Ansprechpartner



**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





## Objektbeschreibung

Das barrierefreie Geschäftslokal befindet sich in bester Lage in der Klagenfurter Innenstadt und bietet eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine hohe Kundenfrequenz. Direkt gegenüber eines neu renovierten Innenstadthotels gelegen, profitieren Sie von einer lebendigen Umgebung.

Dank der großzügigen Glasfront ist der Innenraum gut einsehbar und bietet eine einladende Atmosphäre mit direktem Blick zum Ausgang. Dies sorgt für eine helle und offene Raumgestaltung, die sich ideal für ein Geschäft, ein Büro oder andere gewerbliche Nutzung eignet. Individuelle Adaptierungen sind in Absprache mit dem Vermieter möglich. Das Objekt ist sofort bezugsfertig.

Zusätzlich verfügt das Geschäftslokal über eine separate Toilette, die den Komfort für Mitarbeiter und Kunden erhöht.

Ein weiterer Vorteil ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Die Busverbindung am Heiligengeistplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, was eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter gewährleistet. Zudem sind sowohl der Alte als auch der Neue Platz nur wenige Gehminuten entfernt – belebte Plätze, die zum Stadtbild von Klagenfurt gehören und zusätzliche Frequenz bringen.

Vermittlungsprovision: 2-3 Bruttomonatsmieten

Der Makler ist als Doppelmakler (also für Vermieter und Mieter) gleichzeitig tätig, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap