360° TOUR / Einzigartiges Geschäftslokal / Büro / Gastronomie / Praxis in wunderschönem Barockhaus



Objektnummer: 1247

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1690
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	153,67 m²
Verkaufsfläche:	111,45 m²
Zimmer:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,22
Kaltmiete (netto)	1.675,16 €
Kaltmiete	1.984,64 €
Betriebskosten:	309,48 €
Heizkosten:	151,82 €
USt.:	427,29 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH


Herrengasse
EINBAHN






































































Zweitältestes Haus von Klagenfurt
1954 erworben und umgebaut durch
„Kärntn. Landes-Brandschaden"
Referent:
Landeshptmstv. OR. Hans Ferlitsch
Direktion:
W. Hofrat Herbert Colerus-Geldern


EHEM. GASTHAUS
„ZUM GOLDENEN ANKER“
ECKHAUS DES 17. JAHRHUNDERTS
AUF MITTELALTERLICHEN
MAUERN MIT ARKADENHOF,
FASSADE 2. HÄLFTE 18. JH.

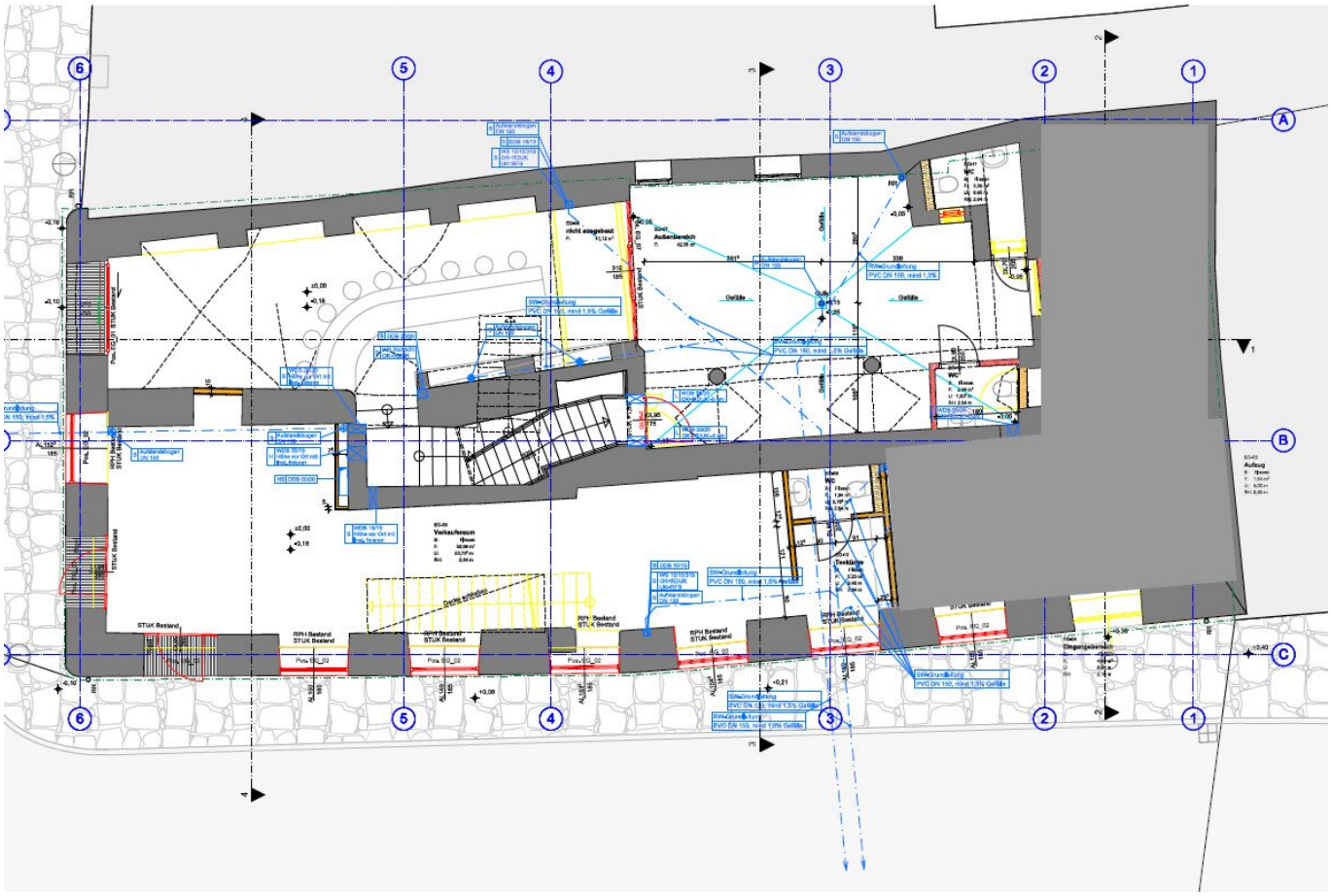




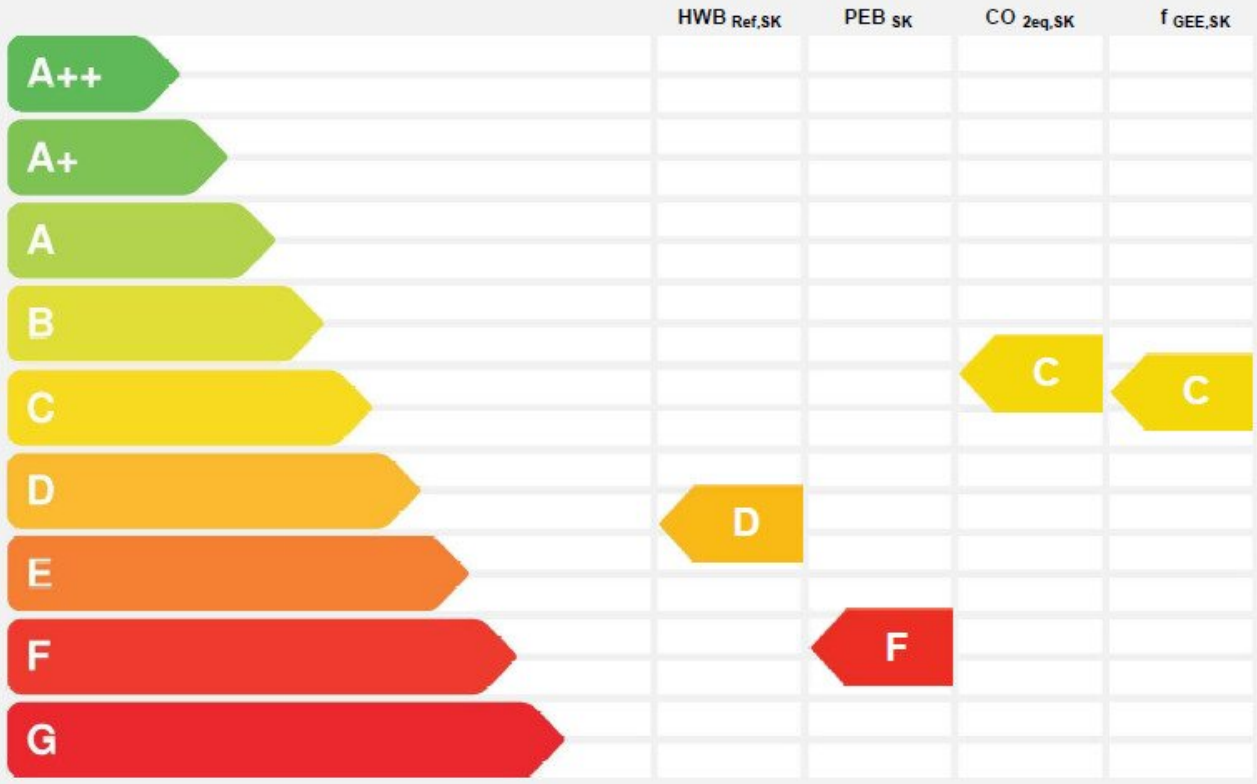

limehome






6
5
4
3
2
1
A
B
C
Verkaufsraum
Außenbereich
Aufzug
WC
Teeküche
Treppe abwärts
STUK Bestand
RPH Bestand
SWG Grundleitung
PVC DN 160, mind 1,5% Gefälle

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



Objektbeschreibung

Einzigartiges Geschäftslokal / Büro / Gastronomie / Praxis im zweitältesten Haus von Klagenfurt in allerbester Frequenzlage von Klagenfurt

- Zur **unbefristeten Vermietung** (Kündigungsverzicht 2 Jahre - ist abzustimmen) gelangt ein **einzigartiges Geschäftslokal / Büro / Gastronomie / Praxis im zweitältesten Haus von Klagenfurt in allerbester City-Frequenzlage von Klagenfurt.**

- Dieses **ca. 111,45m² große, multifunktional nutzbare Geschäftslokal, Gesamtfläche mit Arkendenhofbereich ca. 153,67m², befindet sich in einem wunderschönen Barockgebäude** (Eckhausliegenschaft) **in allerbester Frequenzlag von Klagenfurt** und verfügt derzeit über **2 Haupträume,** eine Bereich für eine **Teeküche,** einen **eigenen Zugang zum charmanten, exklusiv nutzbaren Innenarkadenhof** sowie **ein WC -** die **Grundrissaufteilung wäre ev. flexibel trennbar**.

- Die **beiden Hauptverkaufsräume** sind **jeweils mit getrennten Eingängen betretbar** und durch eine interne Glastüre verbunden.

- Weiters verfügt dieses Gewerbeobjekt über 6 straßenseitig orientierte Fenster (ca. 1,60*1,90m).

- Das **Objekt** verfügt über **drei Eingänge,** und ist sowohl vom **Alten Platz** als auch von der **Herrengasse** respektive **Goeß Gasse einsehbar und erreichbar.**

- **Bei näherem Interesse steht der Vermieter sehr gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung!**

- Die **derzeitige Heizkostenvorschreibung beträgt € 151,80 netto zuzüglich 20% Ust. .**

- **allerbeste Citylage -** Orientierung Richtung Herrengasse / Alter Platz / Goeß Gasse**.**

- **Dieses Geschäftslokal ist vom Alten Platz perspektivisch gut sichtbar.**
- **beste City-Infrastruktur**
- **beste öffentliche** (Bus, Hauptbahnhof) **und individuelle Verkehrsanbindung** (A2, A10, Airport, etc.)
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter, Banken, etc.** befinden sich **im direkten Umfeld**
- **wenige Minuten zum Hauptbahnhof Klagenfurt**
- Für die **Erlangung der Betriebsanlagengenehmigung** (Widmung / behördlichen Bewilligungen, etc.) **gemäß des Nutzungszweckes zeichnet der Mieter verantwortlich.**
- Das **Gebäude** steht unter **Denkmalschutz.**
- **Änderungen vorbehalten!**

360 Grad-Tour Link: https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZD9W

Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Verkaufsraum 1: ca. 41,12m²

- Glasverbindungstüre Verkaufsraum 2

- Verkaufsraum 2: ca. 59,86m², kleiner Raum abgeteilt

- Teeküche: ca. 5,23m², vorbereitet

- WC: ca. 1,94m²

- WC Außen: ca. 3,3m²

- Außenbereich: ca. 42,22m²

- Gesamt: ca. 153,67m²

- **Ausstattung:**

- Barockgebäude / Denkmalschutz

- exklusiv nutzbarer Arkadeninnenhof

- 3 Zugänge

- Hauptverkaufsräume getrennt versperrbar

- teilweise Kreuzgewölbedecke

- Bodenbeläge - Fliesen

- Teeküche vorbereitet

- moderne Alu-Verbundverglasung

- Fußbodenheizung

- Eckzinshauslage

- Handwaschtisch im zweiten Bereich

- Energieausweis (HWB 120,8 kWh/m²a, HWB-Klasse D , fGEE 1,22 kWh/m²a, fGEE-Klasse C, lt. EA vom 31.08.2021).

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

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