

**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 m ²
Verkaufsfläche:	111,45 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m ² * 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





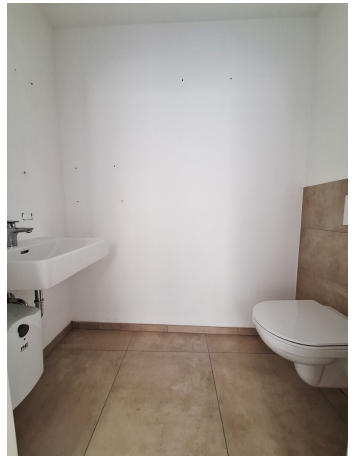
























SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

A++

A+

A

B

C

D

E

F

G

HWB_{Ref,SK}

PEB_{SK}

CO_{2eq,SK}

f_{GEE,SK}

C

C

D

F

Objektbeschreibung

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

- Zur **unbefristeten Vermietung** (Kündigungsverzicht 2 Jahre - ist abzustimmen) gelangt ein **einzigartiges Geschäftslokal / Büro / Gastronomie / Praxis im zweitältesten Haus von Klagenfurt in allerbesten City-Frequenzlage von Klagenfurt**.
- Dieses **ca. 111,45m² große, multifunktional nutzbare Geschäftslokal, Gesamtfläche mit Arkadenhofbereich ca. 153,67m², befindet sich in einem wunderschönen Barockgebäude** (Eckhausliegenschaft) **in allerbesten Frequenzlage 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 Betriebsanlageneignung** (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 wertenes 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 Exposé 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