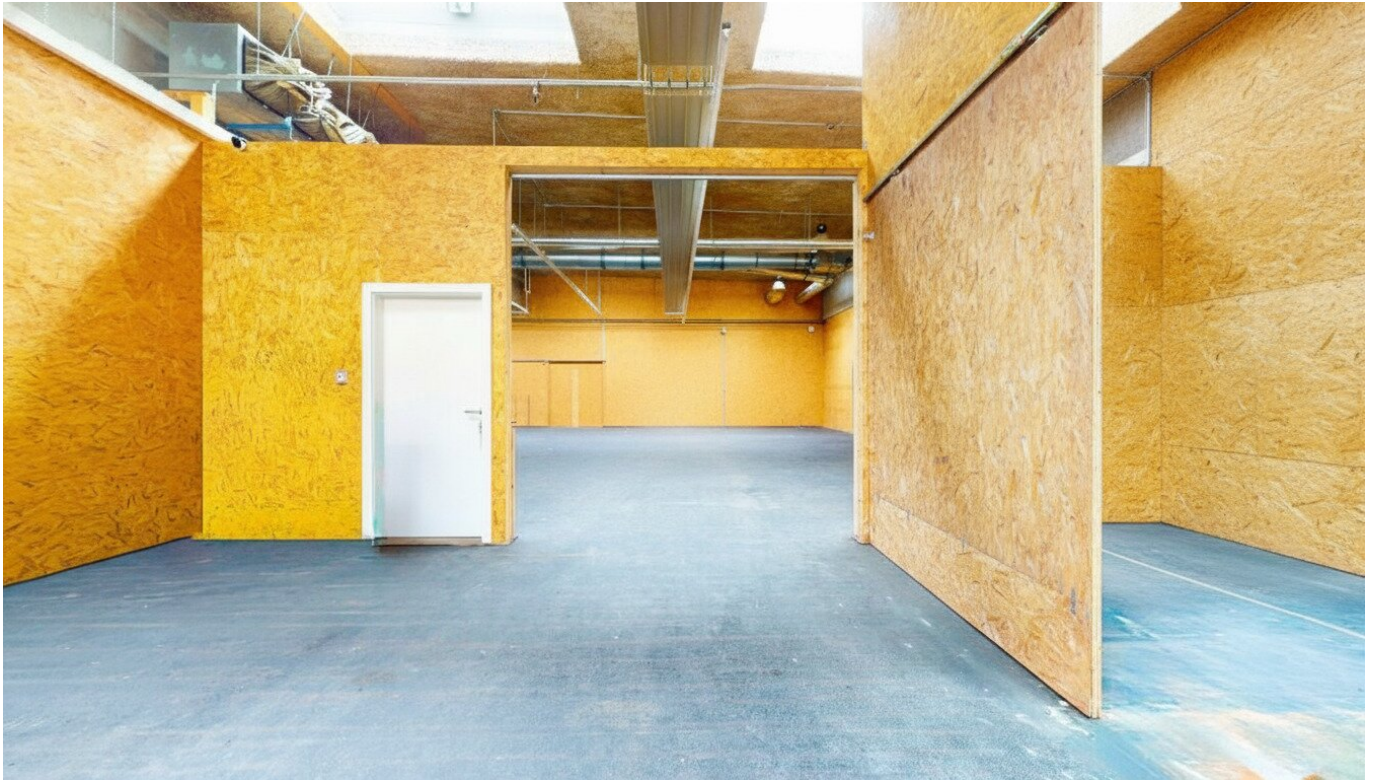


**Vielseitige Lager- und Gewerbefläche mit ca. 161,26 m<sup>2</sup> im  
Business Park Klagenfurt Airport**



Allgemeinfläche

**Objektnummer: 834**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	161,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	161,26 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	928,85 €
<b>Kaltmiete</b>	1.164,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,44 €
<b>USt.:</b>	232,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.794,30 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

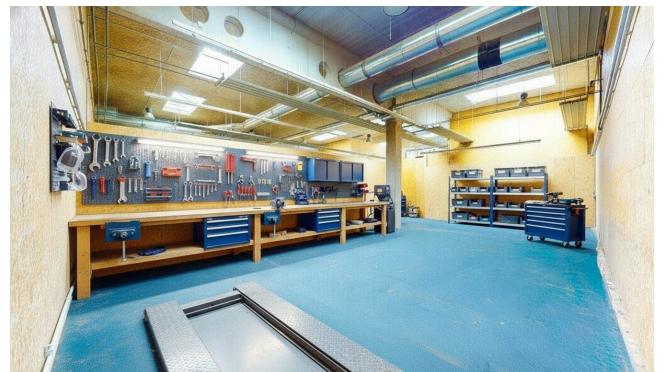


### **MBA Christoph Sabitzer**

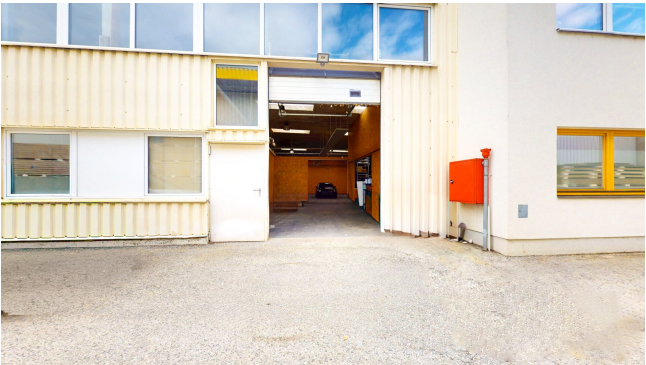
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

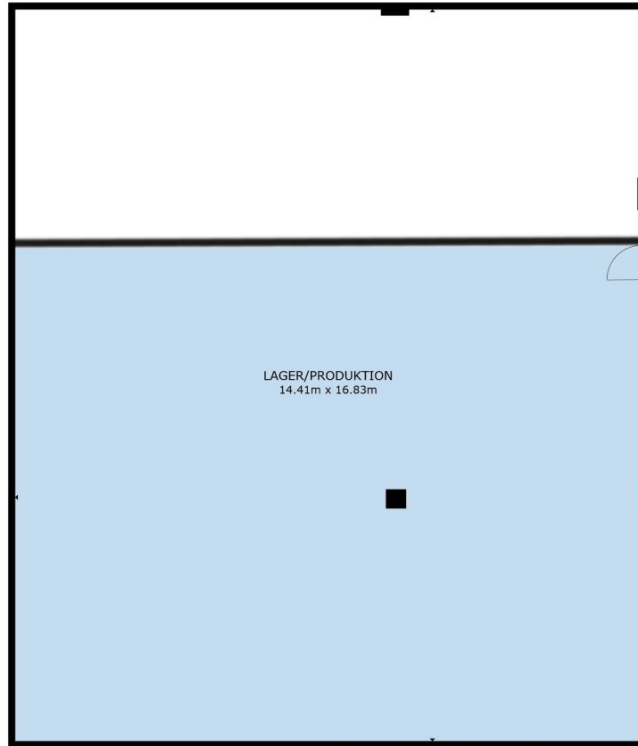
H +43 67764405573

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









FLOOR PLAN

BRUTTOINNENRAUM  
FLOOR PLAN 242.5 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 242.5 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWAHR



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine **moderne und flexibel nutzbare Lager- und Gewerbefläche** mit **ca. 146,26 m<sup>2</sup>** im **etablierten Business Park Klagenfurt Airport**. Die **Einheit eignet sich ideal für Tischlereien, Holzdesigner, Metallbauer, Schlosser, Installationsbetriebe, Folierungs- und Werbetechnikunternehmen, Montagebetriebe, Lagerhalter, E-Commerce-Unternehmen sowie zahlreiche weitere Handwerks- und Gewerbebetriebe.**

Die **Halle überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**. Die **Gesamthöhe beträgt ca. 5,47 m**, die **effektive Nutzungshöhe liegt bei rund 3,84 m** und **bietet ausreichend Platz für Regalsysteme, Maschinen, Werkbänke oder Lagerlösungen**. Die mit **OSB-Platten verkleideten Wände ermöglichen eine einfache Befestigung von Regalen, Werkzeugen und betrieblichen Einrichtungen**.

Für ein **angenehmes Arbeitsumfeld sorgen großzügige, thermoisolierte Oberlichter**, die **viel Tageslicht in die Halle bringen und elektrisch geöffnet werden können**.

Die **Anlieferung erfolgt bequem über ein Sektionaltor mit ca. 3,10 m Breite und 3,00 m Höhe**. **Zusätzlich steht eine separate Eingangstür mit ca. 0,90 m Breite und 2,00 m Höhe zur Verfügung**. Der **Zugang zur Halle ist ebenerdig und somit auch für größere Lieferungen oder Maschinen optimal geeignet**.

Ein **besonderer Vorteil dieser Immobilie ist das reine Gewerbeumfeld**. **Da sich keine unmittelbare Wohnbebauung in der Umgebung befindet, profitieren Betriebe von hoher Flexibilität bei ihren Arbeitsabläufen und Betriebszeiten**.

Der **Anlieferungsbereich beträgt 15m<sup>2</sup>**, somit ist **ausreichend Platz für eine mühelose Anlieferung gegeben**.

Die **ausgezeichnete Lage im Business Park Klagenfurt Airport bietet eine hervorragende Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten** und **macht die Fläche zu einem attraktiven Standort für kleine und mittelständische Unternehmen**.

## Highlights auf einen Blick

- **Ca. 146,26 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Lagerfläche**
- **Anlieferungsbereich ca. 15m<sup>2</sup>**
- **Gesamthöhe ca. 5,47 m**

- Effektive Nutzungshöhe ca. 3,84 m
- Sektionaltor ca. 3,10 m x 3,00 m
- Separate Eingangstür
- Ebenerdige Anlieferung
- Tageslicht durch großzügige Oberlichter
- Reines Gewerbeumfeld ohne Wohnbebauung
- Ideal für Handwerk, Produktion, Montage und Lager

**Eine vielseitige Gewerbefläche für Unternehmen, die einen funktionalen Standort mit professionellem Umfeld und hervorragender Verkehrsanbindung in Klagenfurt suchen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap