

**Premium-Gewerbestandort Klagenfurt Nord – 5.075 m²
Entwicklungsfläche mit möglicher Vergrößerung auf ca.
10.000 m² zu kaufen!**



Objektnummer: 1630/388

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Betriebsbaugrund
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt,01.Bez.:Innere Stadt
Kaufpreis:	820.000,00 €
Kaufpreis / m²:	161,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



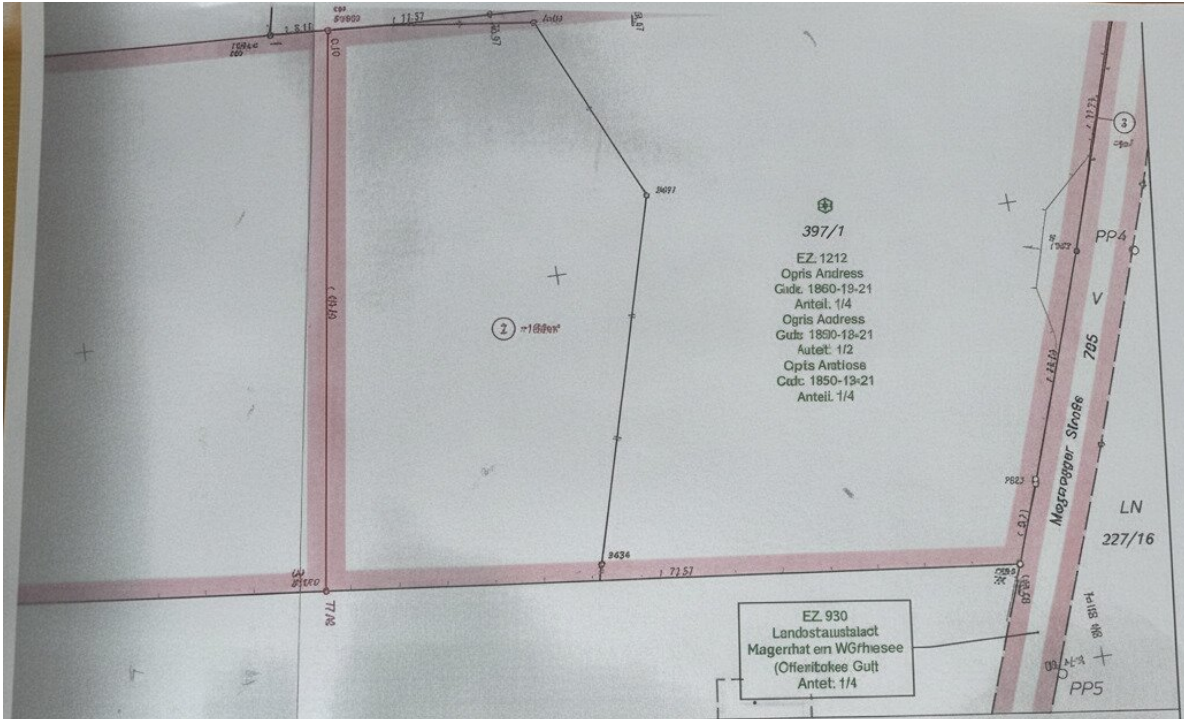
Mag. Ulrike Brunner

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.
Alter Platz 25
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 0676/4680409

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





397/1
 EZ 1212
 Ogris Andreas
 GdL: 1860-18-21
 Anteil: 1/4
 Ogris Andreas
 GdL: 1890-18-21
 Anteil: 1/2
 Ogris Antonia
 GdL: 1850-18-21
 Anteil: 1/4

EZ 930
 Landstauatalact
 Magerthaler WGrhese
 (Offenstakee Gult)
 Anteil: 1/4

398/2
 EZ 1000
 Magerthaler Paul
 GdL: 1841-03-25
 Anteil: 1/1

423 / 463 / 832 994 • www.kollenprat.at
 9030 Klaggenfurt am Wortherrsee • RiazialtraÙe 14

Katastrerverneuerung • Ingenieurvermessung
 Gaeinformnation • Gutesichten • Unmeltechnik



VERMESSUNG KOLLENPRAT

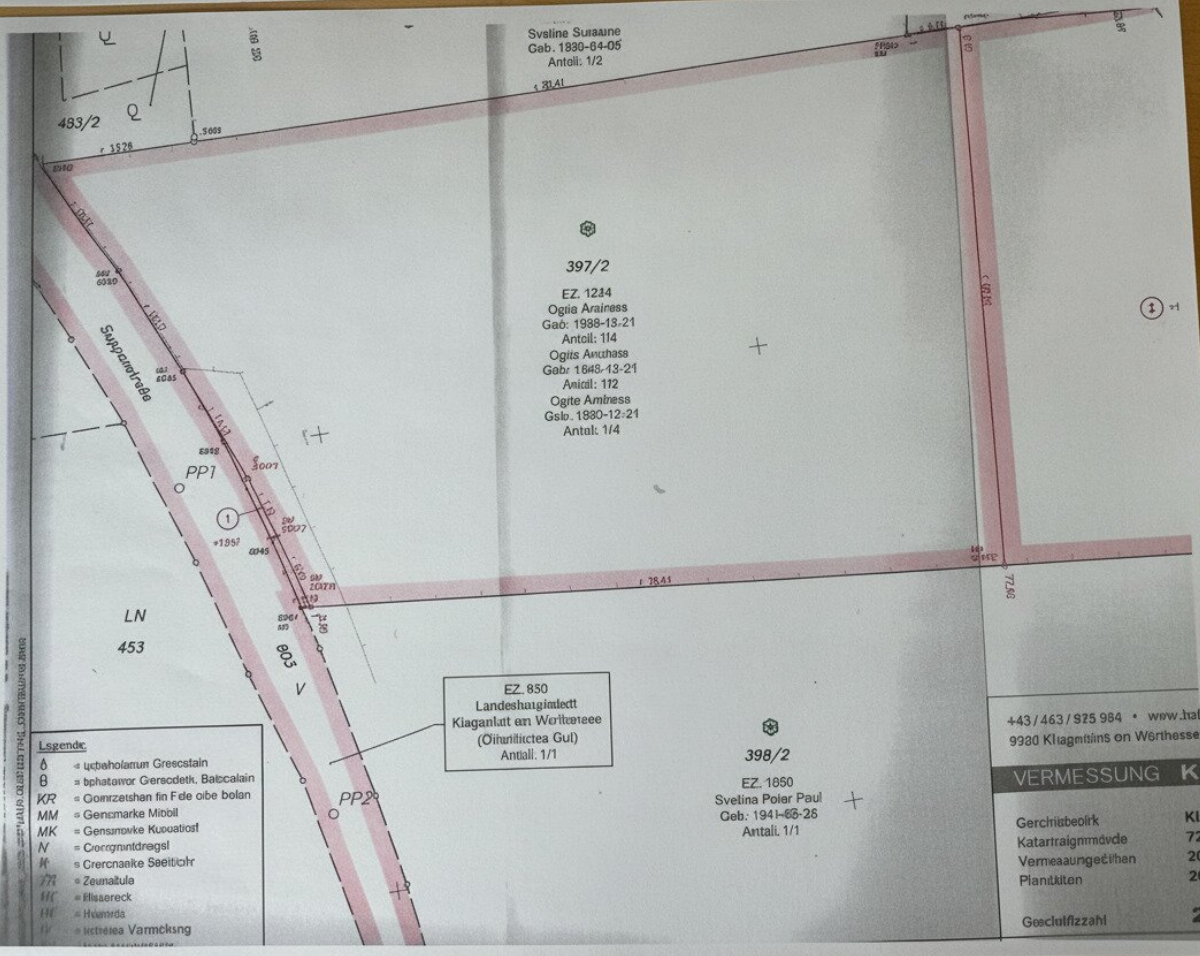
Gerichtsbarkeit: **Miagenfurt**
 Katastralgemeinschaft: **72 1 06 - Ahrenthal**
 Verneuerungsdatum: **2025-05-17**
 Plandatum: **2025-08-16**

Landeskoordinaten: **GK M31**
 Planmaßstab: **1 : 500**



Geschäftsnummer: **25175**

zeichnerische Darstellung gem. § 9 VermV



Svetlana Suraane
 Geb. 1890-04-05
 Antoll: 1/2

397/2
 EZ. 1234
 Ogitte Araines
 Geb. 1888-13-21
 Antoll: 114
 Ogitte Anuhas
 Geb. 1843-13-21
 Antoll: 112
 Ogitte Ambress
 Gsb. 1880-12-21
 Antoll: 1/4

EZ. 850
 Landeshajimleett
 Klaganlaan an Werthessee
 (Oituntlictea Gul)
 Antoll: 1/1

398/2
 EZ. 1650
 Svetlana Pölar Paul
 Geb. 1941-05-25
 Antoll: 1/1

Legend

Δ	= Uchcholanun Greestain
⊕	= bphatavor Gerscdetk, Baliccalain
KR	= Gornzeishan fin F ele oibe bolan
MM	= Gensmarke Mitobit
MK	= Gensmarke Kuustof
N	= Gerngrintregal
H	= Gerncaenke Seelichr
77	= Zeunabule
HC	= Hlaareck
HN	= Huamsa
IV	= Icthelea Varmckling

443/463/925 984 • www.tal
 9900 Klagants on Werthessee

VERMESSUNG K

Gerchisbeoirk	Kla
Katartraigmndvde	72
Vermeaungechthen	20
Planituten	20
Gechulffzzahl	21

Objektbeschreibung

Attraktives Gewerbegrundstück in Top-Lage von Klagenfurt Nord

Zum Verkauf steht ein hervorragend gelegenes Gewerbegrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 10.150 m² - hier nun die Teilfläche von 5.075m² - in einem der gefragtesten Wirtschaftsstandorte Klagenfurts. Die Liegenschaft befindet sich im etablierten Gewerbegebiet rund um die Feldkirchner Straße / Mageregger Straße und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Sichtbarkeit, optimale Verkehrsanbindung sowie vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Autobahnauffahrt Klagenfurt Nord ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso der Flughafen Klagenfurt, wodurch eine ideale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist. Die Lage zählt zu den attraktivsten Gewerbebeständen der Landeshauptstadt und bietet beste Voraussetzungen für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Das rechteckig geschnittene Grundstück ist sowohl von Norden als auch von Süden erschlossen und befahrbar. Diese hervorragende Erreichbarkeit eröffnet flexible Nutzungskonzepte und optimale Betriebsabläufe. Besonders interessant: Die Liegenschaft besteht aus zwei Parzellen und kann bei Bedarf auch geteilt werden. Somit ist neben dem Erwerb der Teilfläche auch der Kauf der Gesamtfläche von rund 10.000 m² möglich.

In Zeiten eines äußerst begrenzten Angebots an verfügbaren Gewerbeflächen in Klagenfurt stellt diese Immobilie eine seltene Gelegenheit dar. Die Kombination aus strategischer Lage, flexibler Grundstücksstruktur und hervorragender Infrastruktur macht dieses Gewerbegrundstück zu einer nachhaltigen Investition mit großem Entwicklungspotenzial. Das Grundstück ist nicht erschlossen, aber alle notwendigen Anschlüsse in unmittelbarer Nähe!

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Ca. 5.000 m² Gewerbegrundstück
- Erweiterbar auf rund 10.000 m²
- Rechteckige, optimal nutzbare Grundstücksform
- Zufahrt von zwei Seiten (Nord und Süd)

- Wenige Minuten zur Autobahnauffahrt Klagenfurt Nord
- Flughafen Klagenfurt in unmittelbarer Nähe
- Etablierter und stark nachgefragter Gewerbestandort
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Seltene Gelegenheit aufgrund des begrenzten Flächenangebots in Klagenfurt

Optionen:

Es handelt sich um 2 gleich große Gewerbegrundstücke. Somit könnten Sie entweder:

- 10.150 m² à €150/m² oder
- 5.075 m² wie angegeben

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap