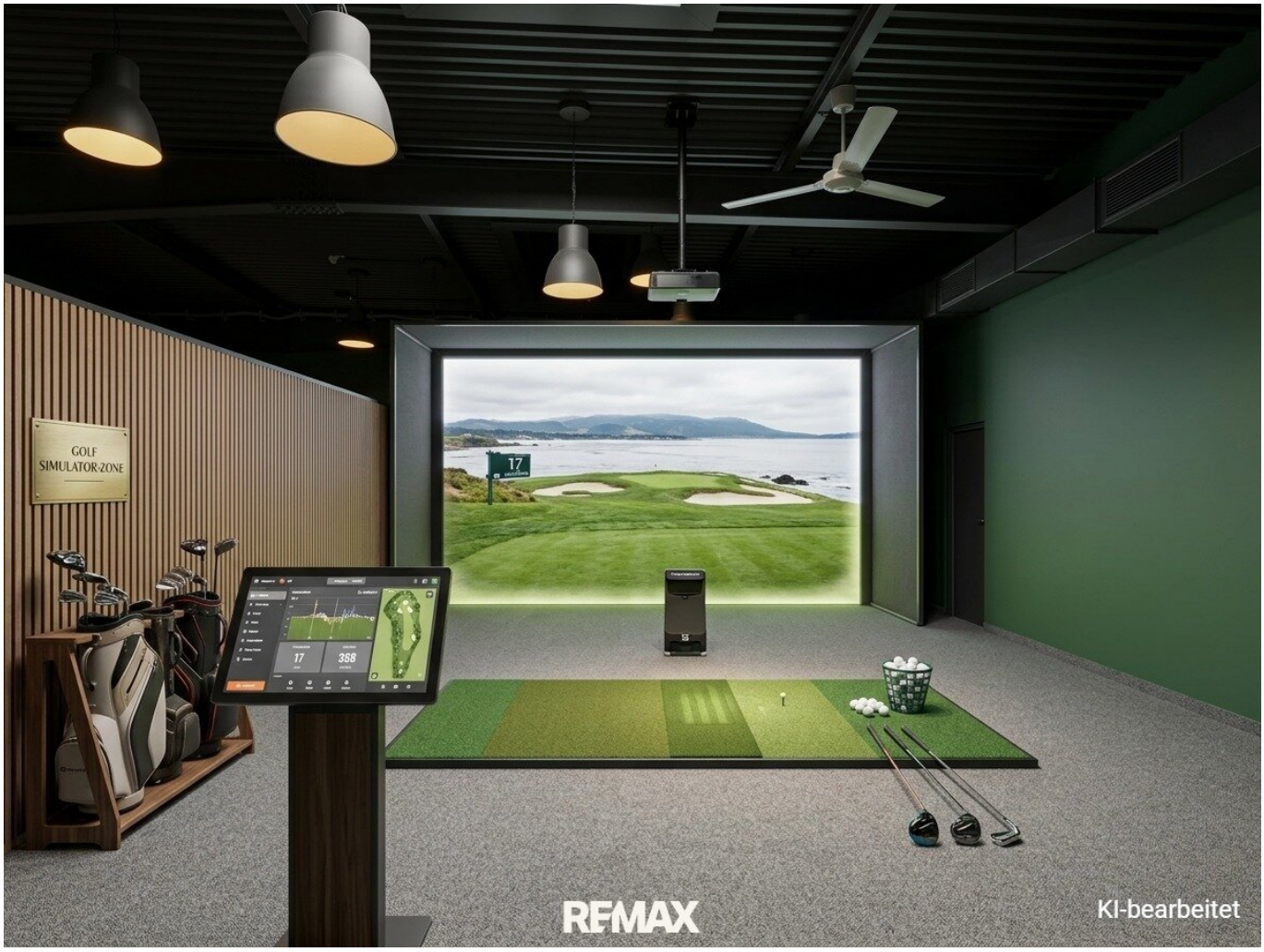
Gewerbeimmobilie in Klagenfurt – flexible Fläche zwischen 200 m² - 300 m² individuell Nutzbar



Golfsimulator in Raum 3 - KI generiert

Objektnummer: 2697/2657

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt,11.Bez.:St. Ruprecht
Nutzfläche:	300,00 m²
Kaltmiete (netto)	1.350,00 €
Kaltmiete	1.761,00 €
Betriebskosten:	411,00 €
Heizkosten:	336,00 €
USt.:	419,40 €

Provisionsangabe:

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

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


Periodic Table
Bio
Chem
Deutsch
Grammar Rules
Bio
RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX

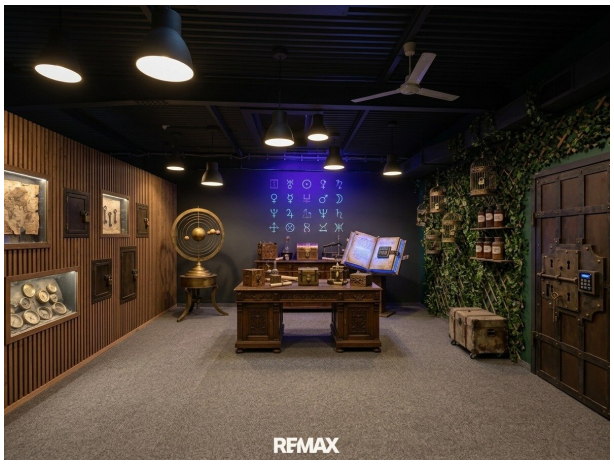

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

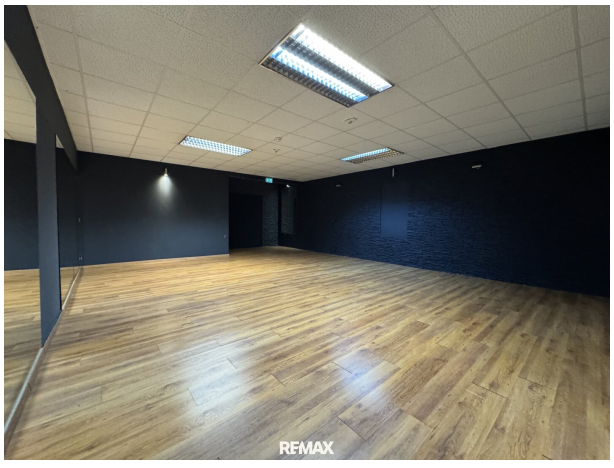

RE/MAX


RE/MAX

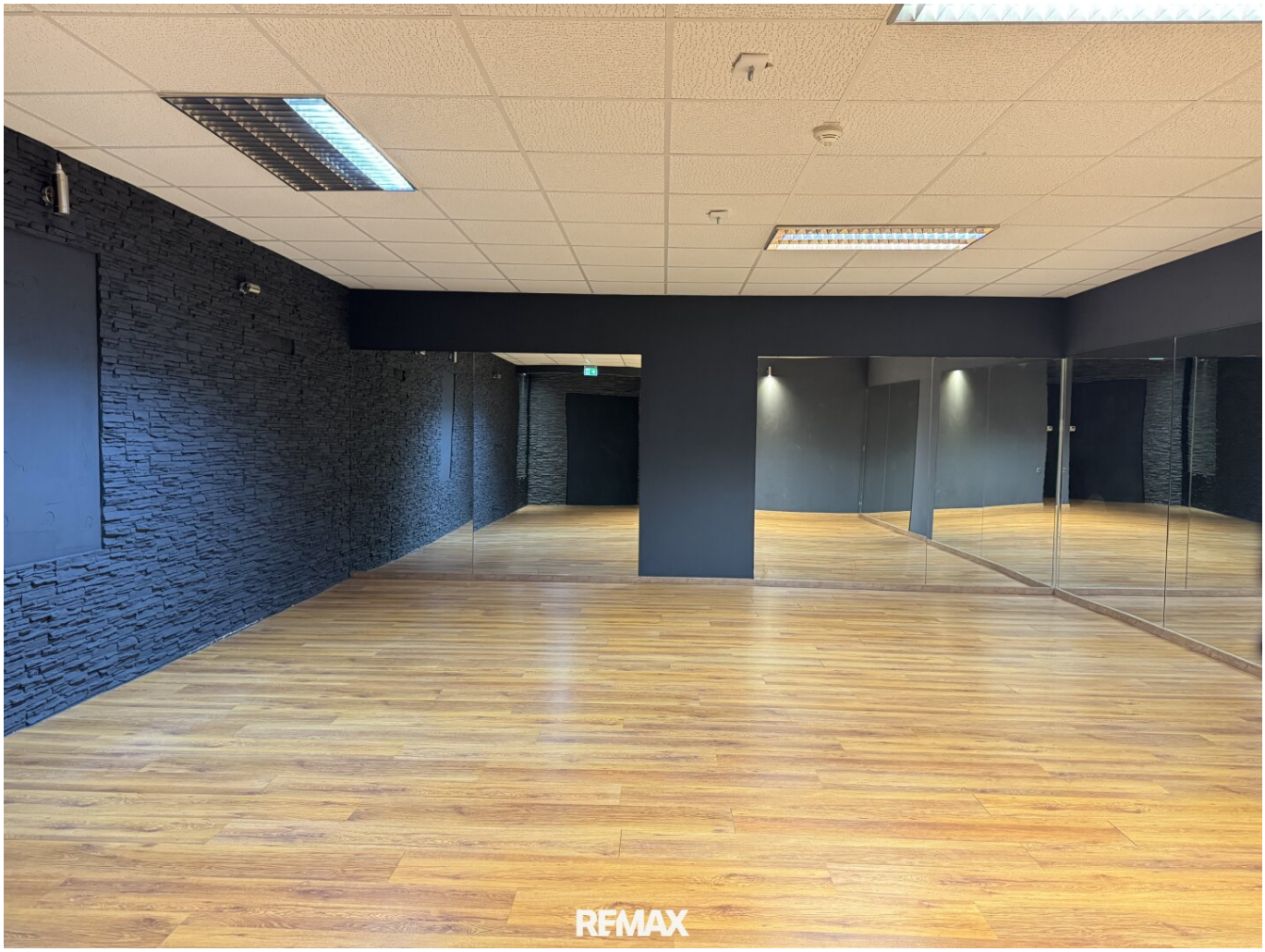

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

FLEXIBLE GEWERBEFLÄCHE MIT INDIVIDUELLEN 200 m² bis 300 m² – VIELSEITIG NUTZBAR IN ST. RUPRECHT

Diese Gewerbefläche zwischen 200m² bis 300 m² Nutzfläche bietet beste Voraussetzungen für Unternehmen, Praxen, Bildungseinrichtungen oder Dienstleistungsbetriebe, die großzügige Räumlichkeiten mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Die Mietfläche kann flexibel zwischen ca. 200 m² und 300 m² gestaltet werden. Die endgültige Flächengröße wird gemeinsam vor Ort entsprechend Ihrem Platzbedarf festgelegt.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Dank der offenen Flächenaufteilung eignet sich das Objekt für zahlreiche Branchen und Unternehmenskonzepte, unter anderem für:

- **Gemeinschaftspraxis oder Ärztezentrum**
- **Therapie- und Gesundheitszentrum**
- **Büro- oder Unternehmensstandort**
- **Coworking-Space**
- **Golf-Simulator**
- **Nachhilfe**
- **Tanzschule**
- **Kampfsportschule**
- **Escape Room**
- **Schulungs- oder Seminarzentrum**
- **Showroom mit Beratungsbereich**
- **Fitness-, Yoga- oder Tanzstudio**
- **Kreativatelier oder Fotostudio**
- **Kindertagesstätte oder Bildungseinrichtung (widmungsabhängig)**
- **Leichte Produktion oder Manufaktur**

Die Räumlichkeiten können sowohl als zusammenhängende Einheit genutzt als auch individuell an betriebliche Abläufe angepasst werden.

So könnte Ihre zukünftige Gewerbefläche aussehen

Die vielseitige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Zwischen 200m² bis 300 m² Nutzfläche lassen sich individuelle Ideen verwirklichen und an die Anforderungen Ihres Unternehmens oder Ihrer Einrichtung anpassen.

Golf-Simulator

Die Flächengröße eignet sich ideal für die Einrichtung eines modernen Indoor-Golf-Simulators. Mit Platz für Abschlagboxen, Empfang und Aufenthaltsbereich entsteht ein attraktiver Treffpunkt für Golfsport, Training und Firmenveranstaltungen – ganzjährig und wetterunabhängig.

Nachhilfe- und Bildungszentrum

Nutzen Sie die Immobilie als Lern- und Schulungsstandort mit mehreren Unterrichts- oder Seminarräumen. Ob Nachhilfeinstitut, Sprachschule, Erwachsenenbildung oder Vorbereitungskurse – die flexible Raumstruktur lässt sich optimal auf verschiedene Unterrichtsformen abstimmen.

Escape Room

Schaffen Sie ein außergewöhnliches Freizeiterlebnis mit mehreren Themenräumen, einem stilvollen Empfangsbereich sowie Warte- und Aufenthaltszonen. Die vorhandene Flächengröße bietet ausreichend Platz für kreative Spielwelten und ein professionelles Besuchererlebnis.

Tanzschule

Verwirklichen Sie moderne Tanzräume für Ballett, Hip-Hop, Standard- und Lateintanz oder Fitnesskurse. Die Fläche bietet Platz für mehrere Kursangebote sowie einen Empfangsbereich und Aufenthaltsmöglichkeiten für Teilnehmer und Begleitpersonen.

Kampfsportschule

Ob Karate, Taekwondo, Judo, Boxen, Kickboxen, Thai-Boxen oder Selbstverteidigung – die großzügigen Räumlichkeiten ermöglichen Trainingsflächen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Ergänzend lassen sich Umkleiden, Sanitärbereiche sowie ein Empfangs- oder

Aufenthaltsbereich integrieren.

Dank der offenen Gestaltung kann die Fläche individuell ausgebaut und an nahezu jedes Nutzungskonzept angepasst werden. So entsteht ein Standort, der mit Ihren Anforderungen wächst und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Gute Lage mit kurzen Wegen

Die Immobilie befindet sich in St. Ruprecht, einem etablierten Gewerbestandort mit einer hohen Einwohnerzahl im direkten Umfeld. Die Kombination aus bestehenden Betrieben, Wohnbebauung und guter Erreichbarkeit schafft ein attraktives Umfeld für Unternehmen mit Kundenverkehr.

Hervorragende Erreichbarkeit

Die Liegenschaft ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Mehrere Buslinien (**6, 9, 85 und 98**) befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine komfortable Anbindung innerhalb des Stadtgebiets.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Der **Klagenfurter Hauptbahnhof** ist nur rund **1 km** entfernt und ermöglicht eine schnelle Anreise für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner – sowohl aus der Region als auch darüber hinaus.

Ausreichend Parkplätze direkt vor Ort

Direkt vor dem Gebäude stehen großzügige Gemeinschaftsparkplätze zur Verfügung. Dadurch profitieren Kunden, Besucher, Mitarbeiter und Lieferanten von kurzen Wegen und einer unkomplizierten Parksituation – ein wichtiger Vorteil im täglichen Betrieb.

Des weiteren gibt es auf der St. Ruprechter Straße einen zweiten Gemeinschaftsparkplatz mit rund 700 m².

Sofort nutzbare Infrastruktur

Die vorhandene Ausstattung schafft gute Voraussetzungen für einen raschen Start. Das Objekt verfügt unter anderem über Sanitäranlagen, eine Fernwärmeversorgung sowie eine Brandmeldeanlage. Dadurch lassen sich notwendige Adaptierungen auf das jeweilige Nutzungskonzept überschaubar halten.

Wirtschaftlich interessante Lösung

Gewerbeflächen dieser Größe sind in vergleichbarer Lage nur selten verfügbar. Mit einer flexibel nutzbaren Fläche von rund 200 bis 300 m², einer bestehenden Infrastruktur sowie

zahlreichen Parkplätzen bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftskonzepte und eine langfristige Standortentscheidung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Druck- und Rechenfehler bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar und ersetzt keine persönliche Besichtigung der Liegenschaft.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Provision: 2-3 BMM je nach Dauer des Mietverhältnisses.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap