

**Beheizte Gewerbefläche links in Klagenfurt – ca. 161 m²,
ab 01.01.2027**



Zugang zum Hallenbereich – fotografisch optimiert

Objektnummer: 865

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	161,26 m ²
Kaltmiete (netto)	928,85 €
Kaltmiete	1.164,29 €
Miete / m²	5,76 €
Betriebskosten:	235,44 €
Heizkosten:	80,63 €
USt.:	248,99 €
Infos zu Preis:	

1.397,15 € brutto ohne Heizung; inkl. 96,76 € Heizkosten: 1.493,91 € brutto monatlich.

Provisionsangabe:

2.987,81 € zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt



Objektbeschreibung

Verfügbar ab 01.01.2027. Planen Sie Ihren nächsten Gewerbestandort bereits jetzt: Die linke Einheit in der Flughafenstraße 8 in Klagenfurt verbindet eine beheizbare Hallenfläche mit einem Anlieferungsbereich. Laut vorhandenen Objektdaten umfasst das Angebot ca. 161,26 m² – davon ca. 146,26 m² Halle und ca. 15 m² Anlieferung. Die monatliche Gesamtbelastung einschließlich Betriebskosten, Heizkosten und 20 % Umsatzsteuer beträgt 1.493,91 €.

Platz für Ihren betrieblichen Bedarf

Das Angebot richtet sich an Unternehmen, die Lagerfläche für Waren, Material oder Betriebsausstattung suchen. Ob die Fläche zu Ihrem konkreten Ablauf passt, klären wir gemeinsam anhand Ihres Nutzungskonzepts. Eine Werkstatt-, Produktions- oder sonstige besondere Betriebsnutzung wird nicht zugesagt.

Die wesentlichen Vorteile

- Linke Gewerbeeinheit mit separat ausgewiesener Hallen- und Anlieferungsfläche
- Beheizbare Halle; Zentralheizung in den Objektdaten hinterlegt
- Gewerbestandort im Klagenfurter Flughafenumfeld mit Anbindung an die A2
- Planbarer Mietbeginn: Verfügbar ab 01.01.2027
- Transparente monatliche Kosten einschließlich Heizkosten und Umsatzsteuer

Fläche, Zugang und Ausstattung

Die Bestandsbeschreibung nennt ein Sektionaltor und eine separate Eingangstür sowie eine ebenerdige Anlieferung. Die genaue Abgrenzung der linken Einheit einschließlich des Anlieferungsbereichs wird vor Vertragsabschluss anhand eines aktuellen Plans abgestimmt. Ein zur Flächenangabe passender Plan liegt derzeit nicht vor.

Für eine belastbare Planung sind die Zufahrt mit Ihrem Fahrzeug, lichte Durchfahrtsmaße, nutzbare Höhe, Bodenlast und verfügbare Stromleistung vor Ort zu prüfen. Anzahl, Zuordnung

und Kosten etwaiger Stellplätze sowie vorhandene Sanitärbereiche beziehungsweise Mitbenutzungsrechte sind noch zu klären. Ein eigener Wasser- oder Abwasseranschluss innerhalb der Mietfläche wird nicht zugesagt. Energieausweisdaten liegen derzeit nicht vor.

Monatliche Kosten

- Miete netto: 928,85 €
- Betriebskosten netto: 235,44 €
- Heizkosten netto: 80,63 €
- Gesamt netto: 1.244,92 €
- 20 % Umsatzsteuer: 248,99 €
- **Gesamtbelastung brutto: 1.493,91 €**

Die in Preisfeldern ausgewiesene Gesamtmiete von 1.397,15 € brutto enthält Miete und Betriebskosten; hinzu kommen 96,76 € brutto Heizkosten. Weitere verbrauchsabhängige Kosten, insbesondere Strom, sind hinsichtlich Umfang und Abrechnung noch abzustimmen.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten.

Provision: 2.987,81 € zzgl. 20 % USt. gemäß hinterlegter Provisionsangabe. Mietdauer und weitere Vertragsbedingungen sind vor Vertragsabschluss zu vereinbaren.

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Sie möchten die Fläche ab Jänner 2027 nutzen? Kontaktieren Sie uns schon jetzt für einen Besichtigungstermin nach Vereinbarung. Nennen Sie bitte Objekt 834 und beschreiben Sie kurz Ihren Flächenbedarf, die geplante Nutzung, Anlieferungsfahrzeuge sowie benötigte Stellplätze und Anschlüsse. So können wir die entscheidenden Punkte gezielt mit Ihnen klären.

Verfügbar ab 01.01.2027. Eine frühere Übergabe ist nicht vorgesehen.

Bildhinweis: Zugang und Allgemeinfläche wurden auf Grundlage der vorhandenen Fotos mit

KI fotografisch optimiert. Die beiden Hallenbilder wurden bereits KI-bearbeitet übernommen; der frühere Bearbeitungsumfang ist nicht dokumentiert. Die Zuordnung zur linken Einheit wurde bestätigt. Die Zugangsaufnahmen zeigen auch Allgemeinflächen. Den tatsächlichen Zustand prüfen Sie bei der Besichtigung.

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