

**Beheizte Gewerbehalle im Klagenfurter Flughafenumfeld –
146 m² Hallenfläche, Sektionaltor & Lkw-Zufahrt im
Business Park Klagenfurt Airport**



Luftbild Gewerbekomplex

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 €
Provisionsangabe:	

2.987,81 € zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

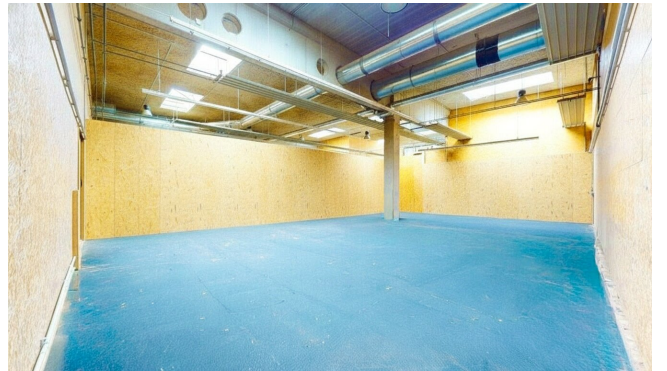
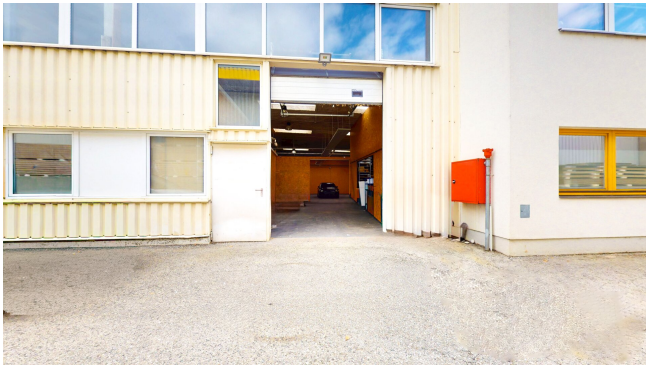


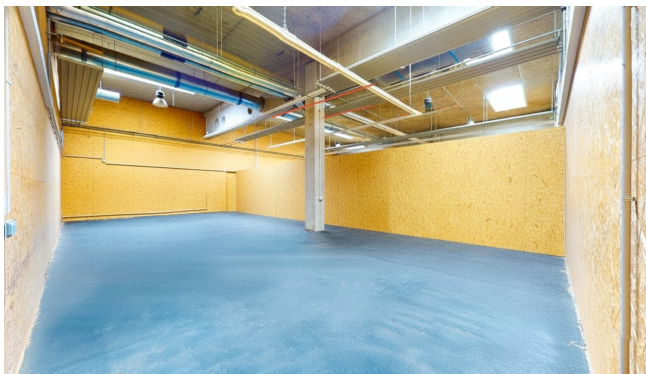
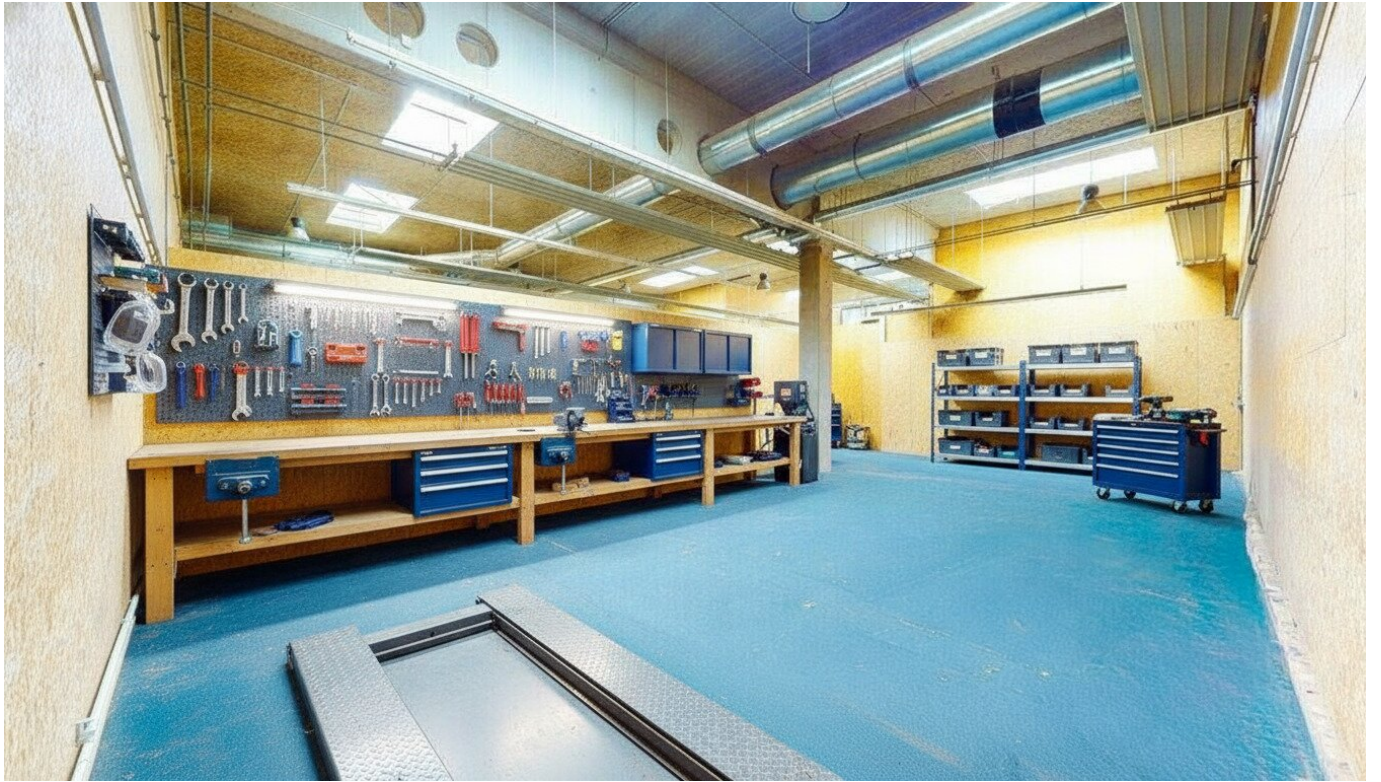
Ing. Günther Haber

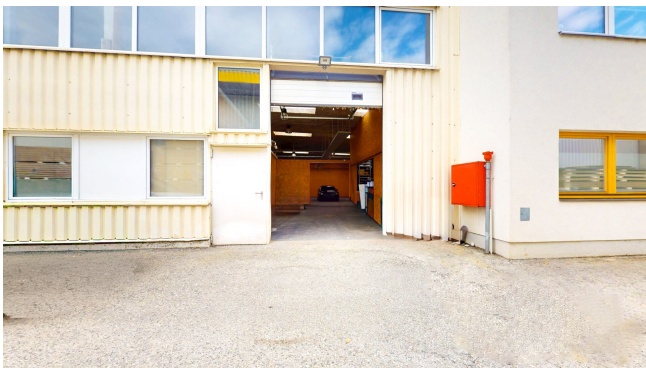
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

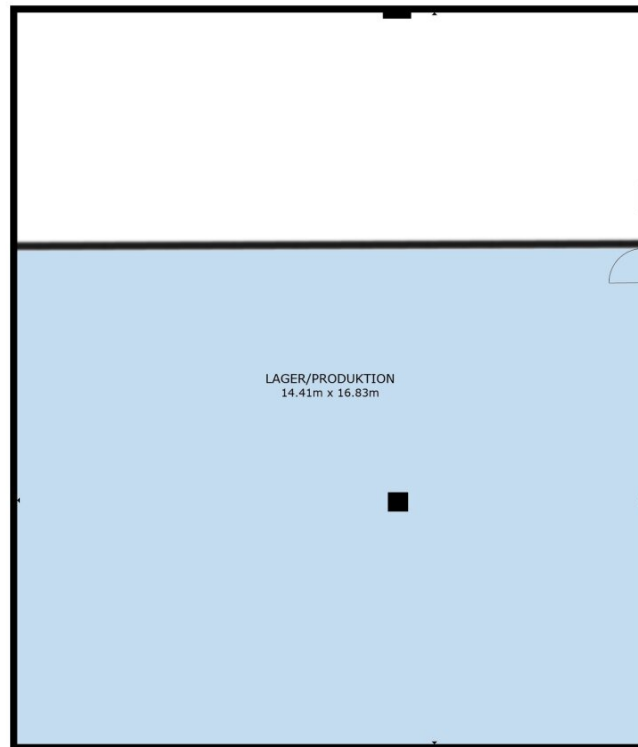
H +43 664 4539400

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









FLOOR PLAN

BRUTTOINNENRAUM
FLOOR PLAN 242.5 m²
INSGESAMT : 242.5 m²
ANGABEN OHNE GEWAHR



Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine funktionale und vielseitig nutzbare Gewerbehalle in einem etablierten Gewerbegebiet im Klagenfurter Flughafenumfeld. Die Einheit bietet ca. 146,26 m² Hallenfläche sowie einen ca. 15 m² großen Anlieferungsbereich. Insgesamt stehen damit ca. 161,26 m² betrieblich nutzbare Fläche zur Verfügung.

Die beheizbare Halle eignet sich insbesondere für Handwerksbetriebe, Montageunternehmen, Lagerhaltung, E-Commerce, Werbetechnik, Installation, Metall- oder Holzverarbeitung sowie für unterschiedliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Die konkrete Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzung ist vorab mit dem Eigentümer und gegebenenfalls mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Ein Sektionaltor mit einer Größe von ca. 3,10 × 3,00 m ermöglicht eine komfortable und ebenerdige Anlieferung. Die Zufahrt ist auch mit Lkw möglich. Zusätzlich steht eine separate Eingangstür mit ca. 0,90 × 2,00 m zur Verfügung.

Die Halle verfügt über eine Gesamthöhe von ca. 5,47 m. Die effektive Nutzungshöhe beträgt rund 3,84 m und bietet ausreichend Raum für Regalsysteme, Maschinen, Werkbänke und betriebliche Einrichtungen. Ein belastbarer Schwerlastboden schafft hierfür geeignete Voraussetzungen.

Großzügige, thermoisierte Oberlichter sorgen für angenehmes Tageslicht. Die mit OSB-Platten verkleideten Wände ermöglichen eine unkomplizierte Befestigung von Regalen, Werkzeugen und Betriebsausrüstung.

Technische Ausstattung

- Ca. 146,26 m² Hallenfläche
- Ca. 15 m² Anlieferungsbereich
- Insgesamt ca. 161,26 m² nutzbare Gewerbefläche
- Beheizbare Halle mit Zentralheizung
- Starkstromanschluss mit 400 Volt

- Belastbarer Schwerlastboden
- Gesamthöhe ca. 5,47 m
- Effektive Nutzungshöhe ca. 3,84 m
- Sektionaltor ca. 3,10 × 3,00 m
- Separate Eingangstür ca. 0,90 × 2,00 m
- Ebenerdige Anlieferung
- Zufahrt auch mit Lkw möglich
- Thermoisolierte und elektrisch zu öffnende Oberlichter
- Tageslichtfreundliche Hallengestaltung
- OSB-verkleidete Wände
- Grundsätzlich rund um die Uhr zugänglich
- Ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter und Firmenfahrzeuge vorhanden

Ein Wasser- und Abwasseranschluss befindet sich in der unmittelbar angrenzenden Nebenhalle. Eine mögliche Anbindung an die Mietfläche ist bei Bedarf gesondert abzustimmen.

Nutzungsmöglichkeiten

Die Gewerbehalle bietet unter anderem geeignete Rahmenbedingungen für:

- Lagerung und Warenwirtschaft
- E-Commerce und Versandhandel
- Montage- und Installationsbetriebe
- Tischlerei und Holzverarbeitung
- Metallbau und Schlosserei
- Werbetechnik und Folierung
- Handwerks- und Servicebetriebe
- Leichte Produktion
- Maschinen- und Werkzeuglagerung
- Betriebliche Erweiterungs- oder Ausweichfläche

Die Zulässigkeit des jeweiligen Betriebskonzeptes muss vor Vertragsabschluss geprüft werden. Der 24/7-Zugang zur Halle ist grundsätzlich möglich. Zulässige Betriebszeiten, insbesondere bei lärmintensiven Tätigkeiten oder Nachtbetrieb, richten sich nach der jeweiligen gewerberechtlichen und behördlichen Genehmigung.

Lage

Die Gewerbehalle befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet im Klagenfurter Flughafenumfeld. Der Standort bietet Unternehmen aus Handwerk, Lagerung, Montage, Produktion und Handel ein professionelles betriebliches Umfeld ohne unmittelbar angrenzende Wohnbebauung.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet. Die Autobahnauffahrt Klagenfurt-Flughafen sowie wichtige innerstädtische Verkehrsachsen sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Dadurch bestehen kurze Wege in Richtung Graz, Wien, Villach, Italien und Slowenien. Auch das Klagenfurter Stadtzentrum ist rasch erreichbar.

Für Mitarbeiter und Geschäftspartner stehen öffentliche Verkehrsanbindungen über Bus und S-Bahn im näheren Umfeld zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Tankstellen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

Breite Zufahrtsmöglichkeiten und das gewerblich geprägte Umfeld schaffen funktionale Voraussetzungen für Anlieferungen sowie effiziente Betriebsabläufe.

Mietkonditionen

- Nettomiete: 928,85 € monatlich
- Betriebskosten netto: 235,44 € monatlich
- Heizkosten netto: 80,63 € monatlich
- Monatliche Gesamtbelastung netto: 1.244,92 €
- Umsatzsteuer: 248,99 €
- Monatliche Gesamtbelastung brutto: 1.493,91 €
- Kautions: drei Bruttomonatsmieten
- Provision: 2.987,81 € zzgl. inklusive 20 % Umsatzsteuer
- Verfügbarkeit: ab sofort

Besichtigung und Anfrage

Die Halle kann kurzfristig besichtigt werden. Für eine rasche Prüfung bitten wir bei der Anfrage um eine kurze Beschreibung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung sowie um Angaben zur benötigten Anzahl an Parkplätzen und zu etwaigen technischen Anforderungen.

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