

**Geschäftslokal an der St. Ruprechter Straße – ca. 204 m²
in Frequenzlage**



Luftbild Frontansicht

Objektnummer: 889

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1991
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	203,51 m ²
Lagerfläche:	14,00 m ²
Verkaufsfläche:	164,80 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.494,97 €
Betriebskosten:	494,97 €
Heizkosten:	759,85 €
USt.:	650,96 €
Infos zu Preis:	

BK und Heizkosten-Akonto laut Vorschreibung 01/2026; Strom nach Verbrauch.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

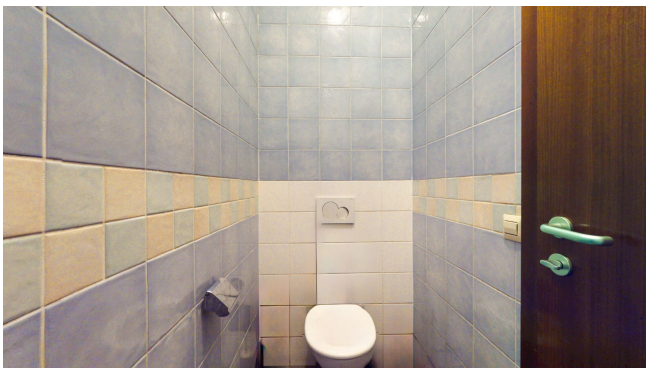
Matthias Di Gaspero

IMMOTRUST Büro Klagenfurt
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 677 61148452









IMMOBILIE VIRTUELL ERLEBEN

3D-RUNDGANG

OBJEKT-NR. 889

QR-Code mit dem Smartphone scannen
und die Immobilie bequem online besichtigen.

JETZT VIRTUELL BESICHTIGEN





BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 205.1 m²
INSGESAMT : 205.1 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt die Geschäftseinheit Top 0,4 im Erdgeschoss des Kinoplatzes 6. Die flexibel nutzbare Fläche umfasst laut aktuellen Bestandsunterlagen ca. 203,51 m². Davon sind derzeit rund 164,80 m² als Verkaufs- bzw. Präsentationsfläche und ca. 14,00 m² als Lager erfasst. Ergänzt wird das Raumangebot durch Nebenflächen, WC mit Sanitärvorraum, Waschraum und Teeküche/Mitarbeiterküche.

Die großflächige Schaufensterfront und die Lage bei der stark frequentierten St. Ruprechter Straße schaffen attraktive Voraussetzungen für Sichtbarkeit und Außenwirkung. Möglich sind insbesondere Einzelhandel, Fachhandel, Showroom, Büro, Studio, Praxis oder Dienstleistung – vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Genehmigungen.

Die Einheit ist sanierungsbedürftig und bietet damit Gestaltungsspielraum für ein individuelles Betriebskonzept. Sie ist ab sofort verfügbar.

Konditionen:

Nettomiete: 2.000,00 € zzgl. 20 % USt.

Betriebskosten-Akonto: 494,97 € netto zzgl. 20 % USt.

Heizkosten-Akonto: 759,85 € netto zzgl. 20 % USt.

Monatliche Gesamtbelastung: 3.254,82 € netto bzw. 3.905,78 € brutto. Strom und verbrauchsabhängige Kosten nach tatsächlichem Verbrauch.

Stellplätze sind nicht Bestandteil dieses Angebots. Ein 3D-Rundgang und ein Grundriss stehen zur Vorabprüfung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
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