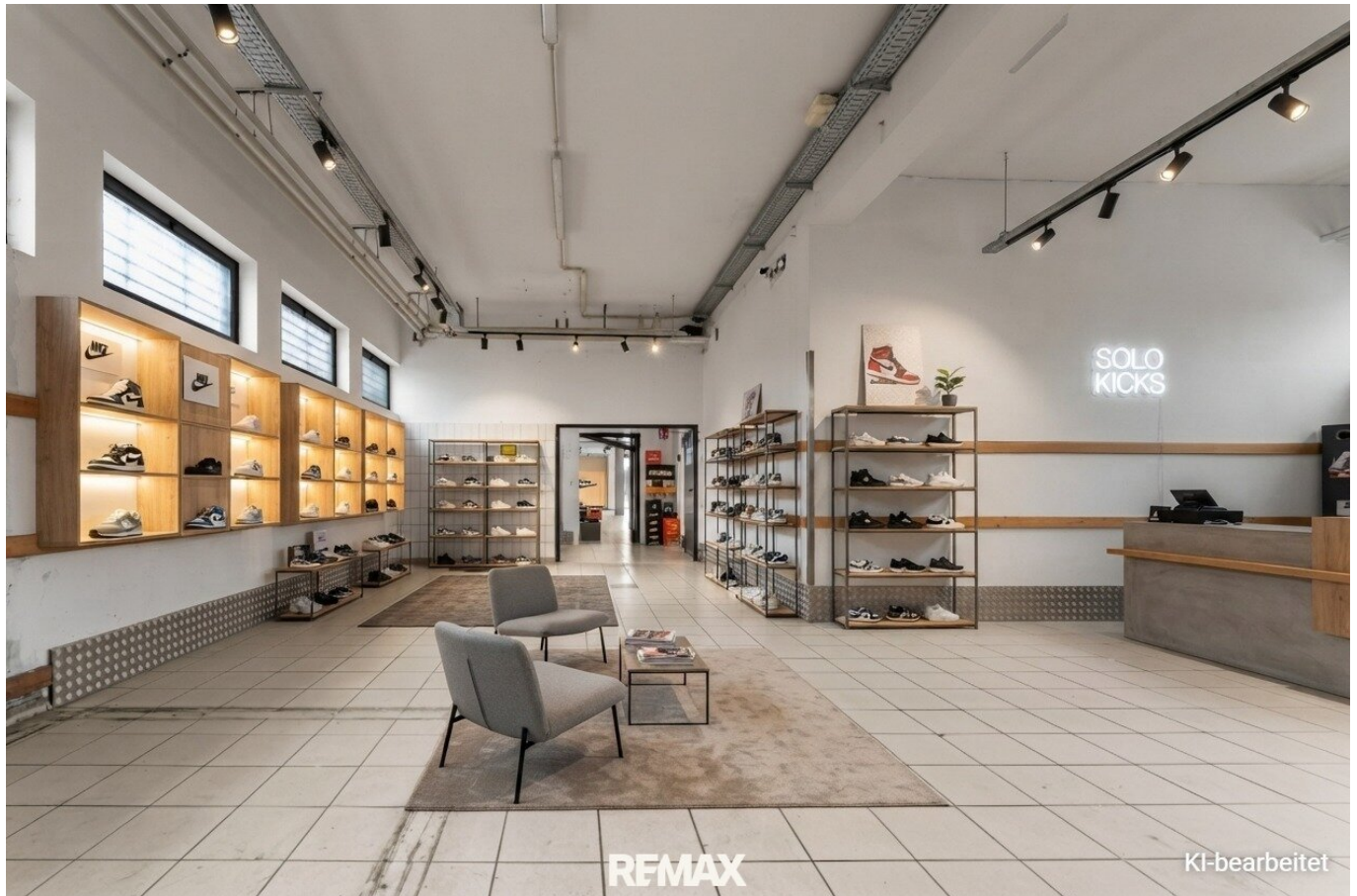


**TOP-SICHTBARKEIT AM SÜDRING – 868 m²
Geschäftsfläche für neuen Geschäftszweig**



REMAX

KI-bearbeitet

Objektnummer: 2697/2691

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Gesamtfläche:	868,32 m ²
Lagerfläche:	198,32 m ²
Verkaufsfläche:	670,00 m ²
Stellplätze:	20
Kaltmiete (netto)	7.420,00 €
Kaltmiete	8.080,00 €
Betriebskosten:	660,00 €
Heizkosten:	600,00 €
USt.:	1.736,00 €
Provisionsangabe:	

20.832,00 € inkl. 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

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur
Sichtbar. Frequenzstark. Optimal erreichbar.

An einem etablierten Geschäftsstandort in Klagenfurt bietet sich die Möglichkeit, einen neuen Geschäftszweig auf rund 868 m² Verkaufsfläche anzusiedeln.

Die großzügige Geschäftsfläche in der **Lodengasse 28** punktet insbesondere durch ihre **hervorragende Sichtbarkeit am Südring**, einer wichtigen Verkehrsachse und Einfahrtsstraße in Richtung **Waidmannsdorf und Viktring**. Die Lage sorgt für eine hohe Wahrnehmung bei vorbeifahrenden Kunden und bietet damit beste Voraussetzungen für einen publikumsorientierten Betrieb.

Ein weiterer Standortvorteil ist die Nähe zur Universität Klagenfurt sowie zu zahlreichen Wohn-, Gewerbe- und Geschäftsbereichen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich unter anderem ein SPAR und Billa-Markt sowie weitere frequenzbringende Handels- und Gewerbebetriebe.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ca. **868 m² großzügige Verkaufs-/Geschäftsfläche**
- **sehr gute Sichtbarkeit am Südring**
- stark frequentierte Einfahrtsstraße Richtung **Waidmannsdorf & Viktring**
- **Nähe zur Universität Klagenfurt**
- etablierter Handels- und Gewerbebestandort
- Stellplätze direkt am Objekt
- gute Erreichbarkeit mit Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln
- **Widmung EKZ 2**
- großes Einzugsgebiet in Klagenfurt und Umgebung

Die Fläche eignet sich ideal für die **Ansiedlung eines neuen Geschäftszweiges**, einen

Fachmarkt, Einzelhandel, Einrichtung, Sport, Technik, Fahrzeuge/Zubehör oder andere publikumsorientierte Konzepte.

Monatliche Nettomiete: EUR 7.420,00

Nutzen Sie die Sichtbarkeit und Frequenz dieses etablierten Standorts für Ihr nächstes Geschäftskonzept.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

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.

Die Maklerprovision bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien beträgt in der Regel zwischen 2 und 3 Bruttomonatsmieten (inkl. BK und USt.), abhängig von der Vertragsdauer.

Der EAW ist in Ausarbeitung und wird nachgereicht!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap