

**64 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Geschäftslokal**



**Objektnummer: 2697/2696**

**Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 64,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,36                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 580,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 798,29 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 218,29 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 27,31 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 165,12 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

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





## Objektbeschreibung

**Hier könnte Ihre neue Praxis/Ordination/Geschäftslokal entstehen!**

**Diese rund 64 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche in der Ebentaler Straße 54 bietet eine kompakte und gut nutzbare Lösung für Unternehmen, Selbstständige und medizinische bzw. beratende Berufe.**

Die Fläche befindet sich im **Erdgeschoss** und ist damit bequem und ohne größere Zugangshürden erreichbar. Die Aufteilung auf zwei großzügige Räume ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – von einer klassischen Geschäfts-, - Büroeinheit bis hin zu einer Ordination oder Praxis (mit Empfangs- und Behandlungsbereich.)

### **Ausstattung auf einen Blick**

- ca. 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Erdgeschoss
- 2 großzügige Räume
- Laminatboden
- Fernwärme
- Einbauküche / Teeküche
- Parkplätze direkt vor Ort
- WC vorhanden

### **Geeignet für verschiedene Branchen:**

Durch die Aufteilung und die Lage im Erdgeschoss eignet sich die Fläche besonders für:

- Ordination oder Praxis
- Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen
- Versicherungs- oder Finanzberatung
- Steuerberatung
- Rechtsanwaltskanzlei
- Immobilienbüro
- Therapie- oder Beratungsräume
- Personal- oder Unternehmensberatung
- Büro für Einzelunternehmer
- kleinere Agentur oder Dienstleistungsbetrieb

## **Standort mit guter Infrastruktur**

Die **Ebentaler Straße** liegt in einem gewachsenen Stadtgebiet von Klagenfurt und verbindet eine gute Erreichbarkeit mit einer umfangreichen Infrastruktur im näheren Umfeld. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt gegenüber der Liegenschaft, wodurch der Standort auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

Für den täglichen Bedarf stehen in der Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und weitere Dienstleistungen zur Verfügung. Auch Schulen und Bildungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Ein weiterer Vorteil für Mitarbeiter und Kunden ist die gute Erreichbarkeit mit dem Auto sowie die vorhandenen Parkmöglichkeiten direkt bei der Immobilie.

## **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.

**SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?**

Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

**Jetzt anrufen: +43 (0) 463 501 707 10**

Besuchen Sie uns in 9020 Klagenfurt, Rennplatz 2

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap