Ihr Showroom mit eigener Infrastruktur: ca. 115 m² in Klagenfurt-Waidmannsdorf



Bestandsübersicht vor Teilung – Mietbereich A siehe Grundriss

Objektnummer: 946

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1970
Zustand:	Projektiert
Nutzfläche:	115,00 m²
WC:	2

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



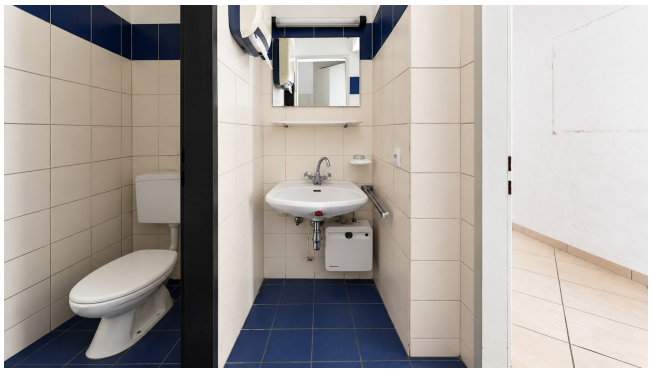
MBA Christoph Sabitzer

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

H +43 67764405573

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







Objektbeschreibung

Ihr Auftritt nach außen. Ihr eigener Standort dahinter. In Klagenfurt-Waidmannsdorf verbindet Einheit A einen großzügigen Showroom mit Platz für Beratung und interne Organisation. Die vorläufig ca. 115 m² umfassen den bestehenden eigenen Eingang, eine vorhandene Küche, die ausschließlich A zugeordnete Sanitärzone und Nebenräume. Die eigenständige Aufteilung wird gemäß Teilungskonzept Revision 05 hergestellt; gemeinsame Innenflächen sind nicht vorgesehen.

Produkte zeigen, Kunden beraten, den Alltag organisieren

Wer einen Showroom in Klagenfurt mieten möchte, kann hier Präsentation und Betriebsablauf zusammenführen: Kunden betreten den Showroom über den im Plan links gelegenen Bestandseingang. Im offenen Kundenbereich könnten Materialmuster, ausgewählte Produkte und ein Beratungstisch Platz finden. Die zugeordneten Abstell- und Lagerräume nahe dem Eingang bieten ergänzende Möglichkeiten für Muster und Unterlagen. Rechts verbindet der Flur den Showroom mit der eigenen Sanitärzone; Küche, Vorraum und Nebenraum ergänzen den internen Bereich. Die Küche kann den Teamalltag und die Bewirtung bei Beratungsterminen unterstützen.

Diese Gewerbefläche in Klagenfurt-Waidmannsdorf ist besonders interessant für Einrichtungs-, Material- und Designanbieter mit Musterpräsentation, für Handelsvertretungen mit Besprechungsbedarf sowie für beratungsorientierte Fachbetriebe mit ergänzendem Lagerbedarf. Die beschriebenen Nutzungen und Möblierungen sind Beispiele. Technische und behördliche Eignung sowie erforderliche Genehmigungen sind für den konkreten Betrieb zu prüfen.

Bestand und Planung klar getrennt

Vorhandene Küche und Sanitärbereiche gehören zum Bestandskonzept; Trennwand und vorgesehene interne Zugänge sind Planung. Der Einzelgrundriss A aus Revision 05 ist schematisch und nicht maßstäblich. Die ca. 115 m² sind eine vorläufige Planableitung einschließlich Nebenräumen, kein Aufmaß. Der Keller sowie die Einheiten B und C sind nicht enthalten. Fotos vor der Teilung können angrenzende Flächen zeigen; maßgeblich für den angebotenen Umfang ist Einheit A im Einzelplan. Umbaufreigabe, Ausführung und Übergabezustand werden vor Vermietung abgestimmt.

Monatliche Kosten – vorläufiger Stand

Nettomiete: 1.023,31 €

20 % USt. auf die Miete: 204,66 €

Betriebskosten: 98,43 €

Heizkosten: 84,30 €

Reparaturrücklage: 55,06 €

Sonstiges: 46,82 €

Rechnerische Summe der derzeit hinterlegten Positionen: 1.512,58 € pro Monat. Dieser Betrag ist keine abschließend verbindliche Gesamtmiete. Die Umlage von Reparaturrücklage und Sonstigem sowie die USt.-Behandlung der Nebenkosten sind noch zu bestätigen. Einmalige Kosten und Vertragsbedingungen sind gesondert abzustimmen; die im Datensatz ausgewiesene Interessentenprovision beträgt 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % USt.

Kurze Antworten für Ihre Standortentscheidung

Ist ein eigener Eingang vorhanden? Ja, vorgesehen ist der bestehende Eingang von Einheit A. Zugangsstufen, Türbreiten und Barrierefreiheit sind noch zu prüfen.

Ist es ein Geschäftslokal mit Küche in Klagenfurt? Ja, die vorhandene Küche ist A zugeordnet; die Einheit wird als Showroom mit eigener Infrastruktur angeboten.

Werden Küche oder WC geteilt? Nach dem Teilungskonzept nicht; gemeinsame Innenflächen sind nicht vorgesehen.

Ab wann ist die Fläche verfügbar? Nach Herstellung der vereinbarten Aufteilung und erforderlichen Freigaben. Ein Übergabetermin ist noch nicht bestätigt.

Auch andere Flächenzuschnitte sind vorgesehen

In derselben Liegenschaft sind Objekt 947 als kompakterer Showroom mit ca. 85 m² und Objekt 948 als kleinere Gewerbe-/Lagereinheit mit ca. 36 m² vorgesehen. Fragen Sie bei größerem Bedarf auch nach der Gesamtflächenoption Objekt 899. Objekt 899 umfasst dieselbe gesamte Geschäftsebene mit ca. 236 m² zu 2.000 € Nettomiete monatlich ohne Keller; Nebenkosten und Gesamtbelastung sind noch offen. 946/A ca. 115 m², 947/B ca. 85 m² und 948/C ca. 36 m² sind alternative Teilflächen dieser Gesamtfläche, keine zusätzlichen Bestände. Der Keller wird separat als 949 angeboten. Bei verbindlicher Vergabe einer Teilfläche ist 899 nicht mehr unverändert als Gesamtfläche verfügbar. Kombinationen sind ausschließlich vorbehaltlich aktueller Verfügbarkeit und abgestimmter Aufteilung zu prüfen.

Besichtigen Sie Ihren möglichen Unternehmensstandort mit IMMOTRUST. Nennen Sie uns Ihre geplante Nutzung, Ihren Flächenbedarf und den gewünschten Mietbeginn. So können wir die Besichtigung und die Prüfung der passenden Rahmenbedingungen gezielt vorbereiten.

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.