

## **Verkaufslokal Bahnhofstraße**



**Objektnummer: 246**

**Eine Immobilie von Hugo Ebner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,81
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.720,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>USt.:</b>	344,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hugo Ebner**

Hugo Ebner Immobilien  
Feschnigstraße 72  
9020 Klagenfurt

H 0676 6330370









## Objektbeschreibung

Dieses Verkaufslokal kann gemietet werden, da die langjährigen Vormieter in Pension gegangen sind.

Die 122 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eignen sich hervorragend für viele Branchen.

Ob Bekleidung, Schuhe, Trendartikel, Dekoartikel, Stoffe, Schmuck, Reisebüro, Computer usw.

Nur ein Gastronomiebetrieb ist hier nicht möglich !

Frontseitig zur Straße sind auf der ganzen Länge bodentiefe Schaufenster angebracht, die man als neuwertig ansehen kann.

Der Bodenbelag ist strapazierfähig und muß nur ausgetauscht werden, wenn es "einem nicht gefällt".

Sanierungen sind keine ausständig und Ihrer Geschäftsidee steht nichts im Wege und Sie können

innerhalb kürzester Zeit starten.

Ein WC ist vorhanden, dass mit dem Mieter von Koiloini Torten - nur Automatenbetrieb - Selbstabholung - gemeinsam benützt wird.

Dieser hat vom Innenhof aus einen eigenen Zugang und die Geschäftsräumlichkeiten werden nicht betreten.

Die Fernwärme wird direkt angemeldet und auch direkt mit dem Mieter abgerechnet

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap