

## Innovatives Geschäftslokal mit großen Schaufenstern in Frequenzlage



Ansicht Galerie 1

**Objektnummer: 141/78653**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Nutzfläche:</b>	90,31 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,74 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	942,84 €
<b>Kaltmiete</b>	1.249,78 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Alessa Valentina Huber**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 581

H 0676 834 34 581

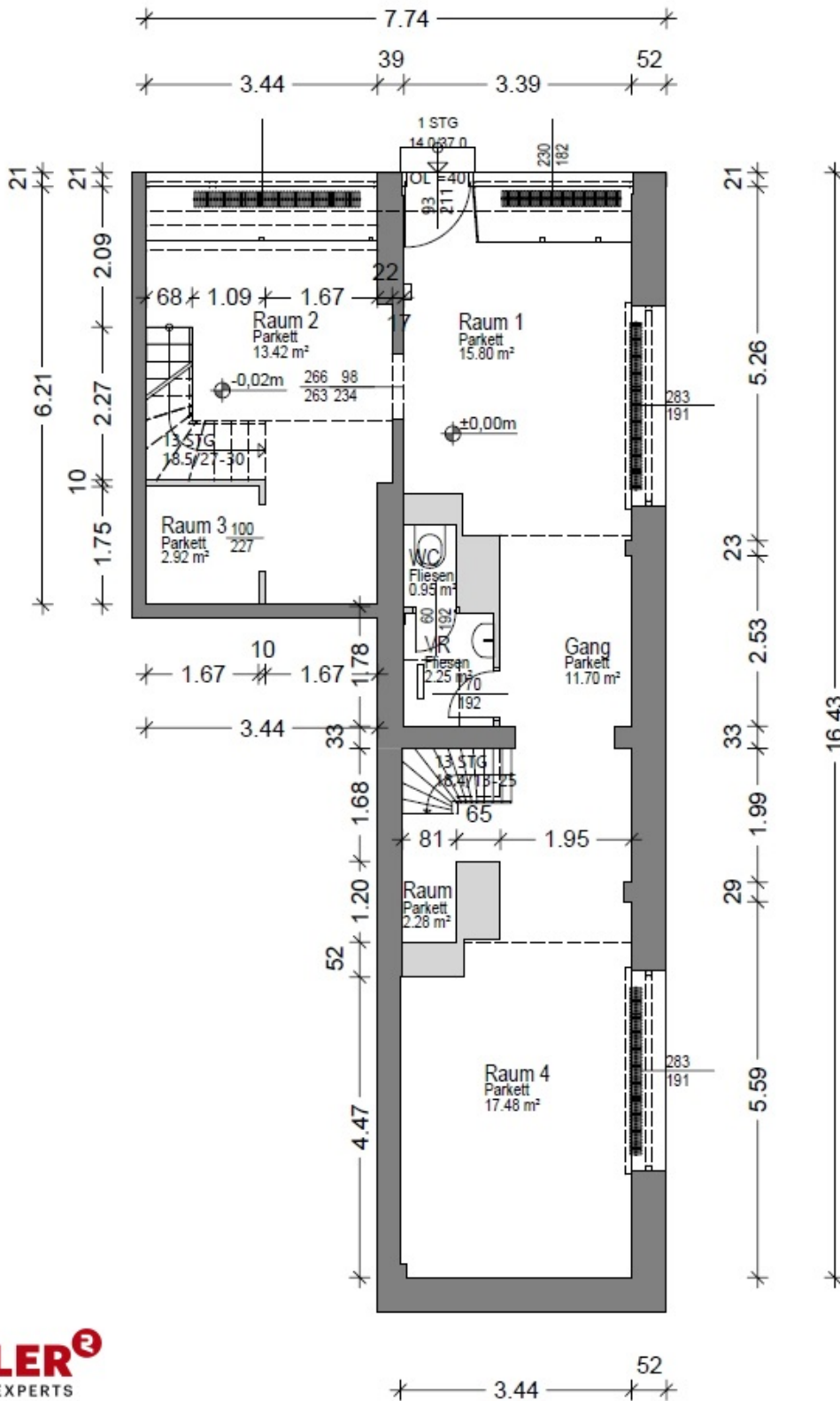
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Geschäftsfläche mit integrierter Galerie besticht nicht nur durch seine herausragende Frequenzlage, sondern auch durch maximale Sichtbarkeit dank großzügiger Schaufensterfronten. So eröffnen sich unendliche Möglichkeiten für kreative Konzepte und Nutzungsmöglichkeiten. Flexibilität: Der Eigentümer ist bereit, nach Absprache eines mieterseitigen Umbaus, eine mietfreie Zeit, oder einen Baukostenzuschuss, bei entsprechender Laufzeit, zu gewähren. Diese Flexibilität ermöglicht es, die Räumlichkeiten nach den individuellen Bedürfnissen Ihres Geschäftsmodells zu gestalten und ein inspirierendes Ambiente zu schaffen. Sanitäreanlage: Die Sanitäreanlage wurde bereits dieses Jahr komplett erneuert, inklusive neuer, moderner Fliesen. Lage: Die Geschäftsfläche befindet sich in einer stark frequentierten Zone, die sowohl Fußgänger als auch Autofahrer anzieht. Die ideale Erreichbarkeit und Präsenz in dieser belebten Umgebung schaffen optimale Bedingungen für den Erfolg Ihres Galeriebetriebs. Zudem befinden sich genügend Parkplätze direkt vor der Türe. Sichtbarkeit: Die markanten und großflächigen Schaufenster präsentieren Ihr Geschäft/Produkt/Dienstleistung auf eine eindrucksvolle Weise. Die Passanten können bereits von Außen in die Welt Ihres Geschäfts eintauchen, was die Neugier weckt und potenzielle Kunden anlockt. Zusammenfassung: Diese Geschäftsfläche bietet die perfekte Synergie aus Frequenzlage, Sichtbarkeit und Anpassungsfähigkeit. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und Besichtigungstermine. Kautionsdauer: 3 Monatsmieten Provision: 3 Monatsmieten Mietvertragsdauer: 5 Jahre (mit Option zur Verlängerung, beziehungsweise Verkürzung) weitere Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)