

## Modernes Geschäftslokal in frequentierter Lage



Geschäftsraum/Empfangsbereich

**Objektnummer: 0015000778**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Nutzfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Rössler**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T +43476281013  
H +43 664 450 68 40







## Objektbeschreibung

Dieses gut ausgestattete Geschäftslokal befindet sich in frequentierter Lage von Klagenfurt, direkt neben dem Busbahnhof. Dies ermöglicht eine gute Erreichbarkeit sowie Sichtbarkeit für Kunden und Geschäftspartner! Zudem ist durch die umliegenden Versorgungseinrichtungen für genügend Verpflegung gesorgt!

Die ÖGK, die Wirtschaftskammer, das WIFI-Weiterbildungszentrum sowie die Post sind ebenfalls nur wenige Meter entfernt.

### Link zum Video:

<https://youtu.be/np-ia7ILsbg>

### Aufteilung (ca. 118 m<sup>2</sup> Nutzfläche):

- 3 großzügige Geschäftsräume mit ca. 107 m<sup>2</sup>
- 2 Toiletten
- Teeküche inkl. Einbauküche

Davon werden derzeit zwei Büroräume als Arbeitszimmer und ein Büroraum als Besprechungszimmer genutzt.

### Ausstattungen:

- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Raumlüftung
- Mobiliar

Da die Möbel Teil des Angebotes sind, können Sie direkt mit Ihrem Vorhaben starten und benötigen keine lange Vorbereitungszeit. Die Klimaanlage im Geschäftslokal sorgt auch an heißen Arbeitstagen für eine angenehme Raumtemperatur.

Ebenso stehen Ihnen 2 KFZ-Abstellplätze zur Verfügung und sind im Mietpreis inbegriffen.

**Beheizung:**

Fernwärme

**Entfernungen:**

- ca. 200 m Klagenfurter Bus- und Hauptbahnhof
- 210 m Post
- 240 m WIFI Kärnten
- 270 m Wirtschaftskammer
- 400 m Billa und ÖGK
- 650 m Messezentrum
- 950 m Innere Stadt Klagenfurt
- 1 km Südpark Shopping-Center
- 2,7 km Raiffeisen Landesbank
- 4,8 km Klagenfurter Wörthersee