

## Einmalige Geschäftsfläche im Stadtzentrum von Klagenfurt am Wörthersee



7

**Objektnummer: 141/80737**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	77,40 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 201,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	705,89 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,32 €
<b>Heizkosten:</b>	124,61 €
<b>USt.:</b>	216,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Alessa Valentina Huber**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 581

H 0676 834 34 581



Mitglied des  
immobilienring.at

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



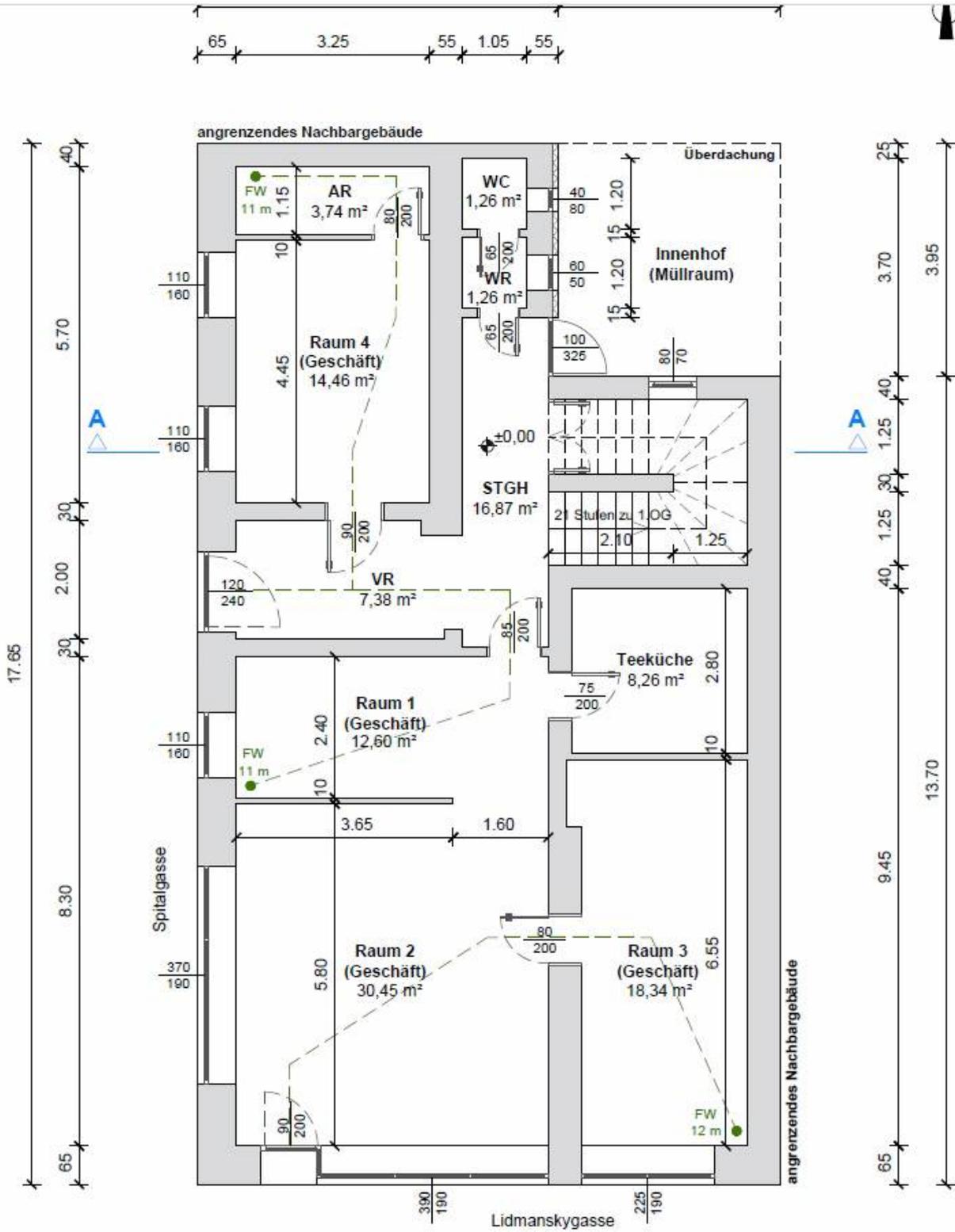
termin zur











## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Geschäftsfläche im Stadtzentrum von Klagenfurt am Wörthersee bietet eine herausragende Gelegenheit für ein exklusives Geschäftskonzept. Die Fläche ist derzeit im Edelrohbau-Zustand und erstreckt sich über zwei separat begehbare Einheiten. Einmal die größere Fläche mit Schaufensterfront zur Lidmanskýgasse und einmal einer kleineren Fläche mit Fenster und Blick in die Spitalgasse. Besonders beeindruckend sind die großzügigen Schaufensterfronten der größeren Fläche, die eine optimale Sichtbarkeit und Präsentationsmöglichkeiten für Produkte bieten.

Die Lage direkt im Herzen von Klagenfurt am Wörthersee garantiert eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden, sowie eine exzellente Erreichbarkeit sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen, was eine lebendige und attraktive Atmosphäre schafft.

Die flexible Gestaltung der Fläche ermöglicht es, ein individuelles Konzept zu entwickeln, das perfekt auf die Bedürfnisse und Visionen des zukünftigen Mieters zugeschnitten ist. Ob für Mode, Design, Gastronomie oder Dienstleistungen – diese Fläche bietet alle Voraussetzungen, um ein anspruchsvolles und erfolgreiches Geschäft zu etablieren.

Bei Investitionen von Seiten der Mieter, kann eine mietfreie Zeit gewährt werden. Auch über einen Baukostenzuschuss kann bei entsprechender Laufzeit gesprochen werden.

Zusammenfassend bietet dieses Objekt im Stadtzentrum von Klagenfurt am Wörthersee eine seltene Chance, eine exklusive Präsenz mit großem Potenzial zu verwirklichen. Interessenten sind eingeladen, die Möglichkeiten dieser herausragenden Immobilie persönlich zu erkunden und sich von ihrem einzigartigen Charakter zu überzeugen.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

weitere Immobilienangebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.