Gewerbeobjekt in Top-Lage in Viktring!

Objektnummer: 730

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1978
Nutzfläche:	205,00 m²
Stellplätze:	9
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	794,26 €
Heizkosten:	892,59 €
USt.:	355,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

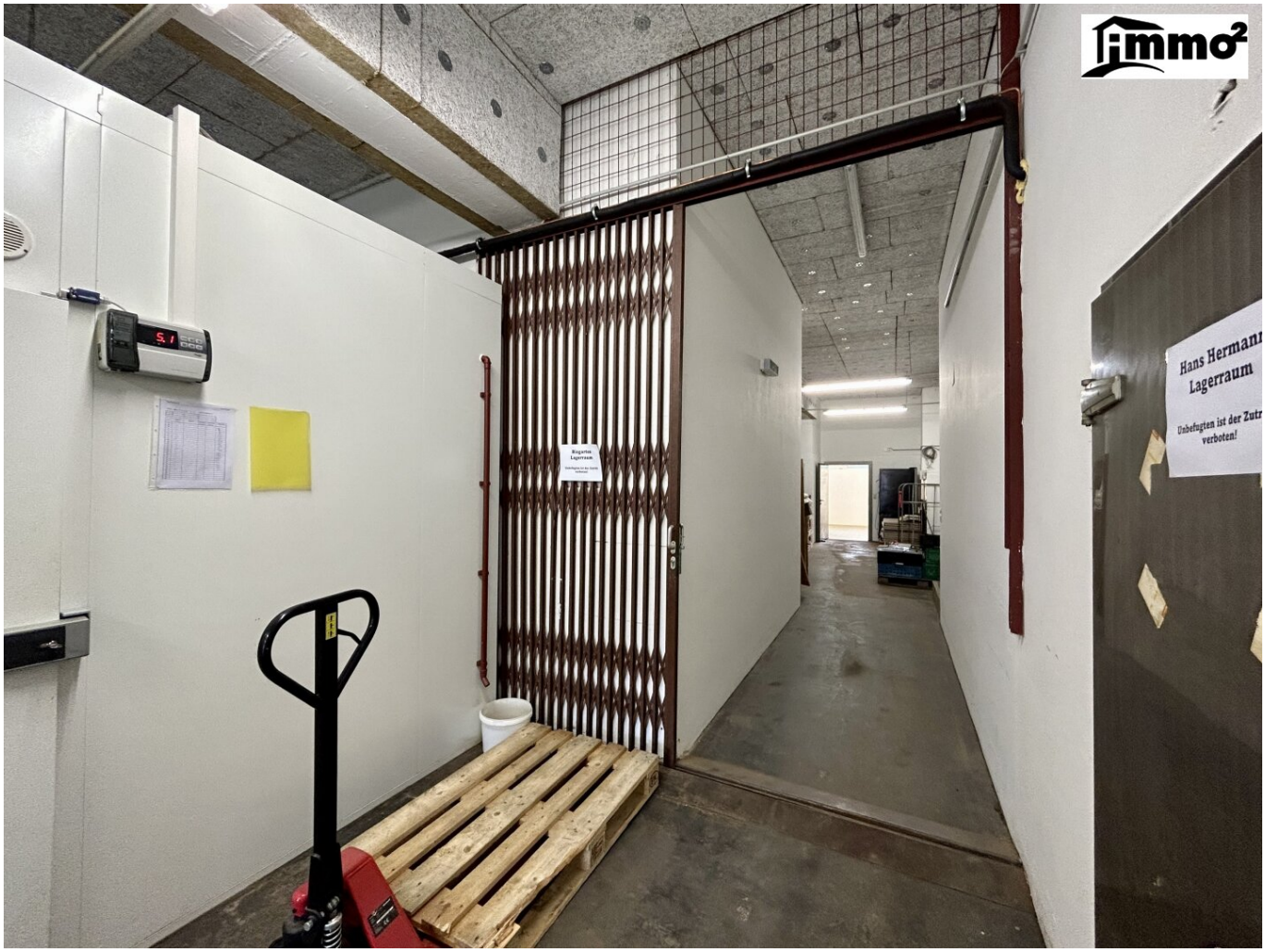
Ihr Ansprechpartner

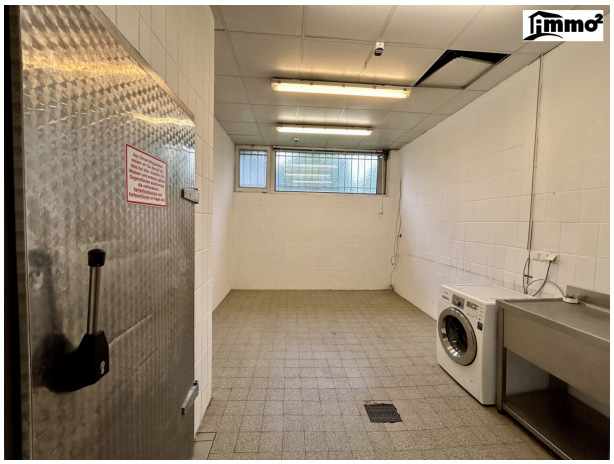
Mag. Anna- Katharina Kos

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

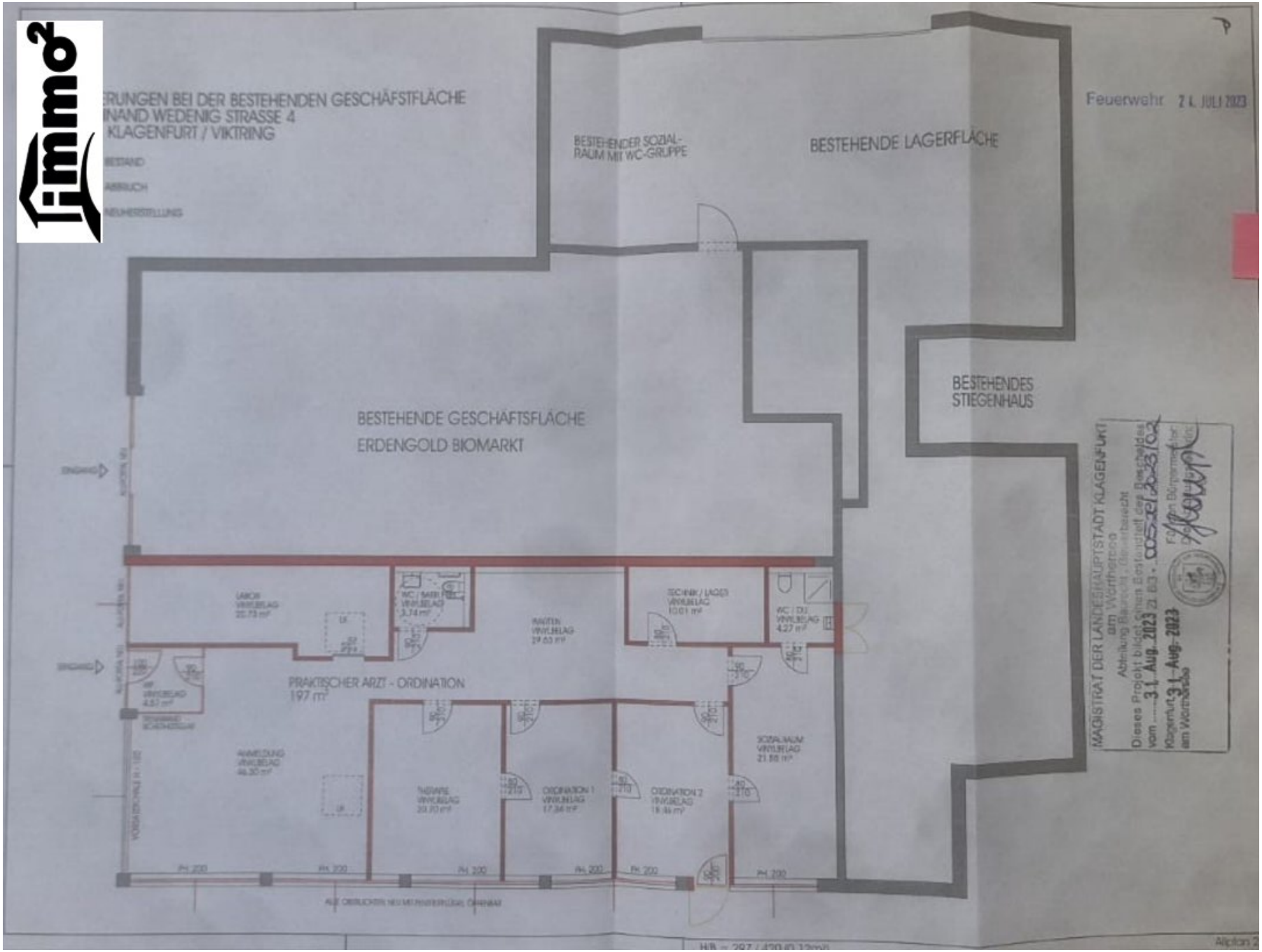
T +43 664 4118523

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


Hans Hermann
Lagerraum
Unbefugten ist der Zutr
verboten!



ErdenGold



ERUNGEN BEI DER BESTEHENDEN GESCHÄFSTFLÄCHE
INAND WEDENIG STRASSE 4
KLAGENFURT / VIKTRING
BESTEHENDER SOZIAL-RAUM MIT WC-GRUPPE
BESTEHENDE LAGERFLÄCHE
Feuerwehr 24. JULI 2023
BESTEHENDES STIEGENHAUS
BESTEHENDE GESCHÄFTSFLÄCHE
ERDENGOLD BIOMARKT
PRAKTISCHER ARZT - ORDINATION
197 m²
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
am Wörthersee
Abteilung Baurecht - Gewerberecht
Dieses Projekt bildet einen Bestandteil des Bescheides
vom 31. Aug. 2023 Zl. B3 - 005281/2023/02
Klagenfurt am Wörthersee 31. Aug. 2023

Top G

Bezeichnung	Lage	Fläch	
Räume			
Waschraum	EG	2,53	
Verkaufsraum	EG	416,13	
Lager	EG	165,58	
Arbeitsraum	EG	15,89	
Kühlraum	EG	12,88	
Kühlentnahme	EG	16,90	
Aufenthaltsraum	EG	20,00	
Büro	EG	4,36	
Waschraum	EG	2,00	
WC	EG	2,00	
WC	EG	2,00	**660,27**
Zuschläge			
Rampe	EG	23,56	**23,56**
Zubehör			
Kellerabteil 9		2,58	
Kühlraum-Aggregat		12,60	**15,18**
Nutzfläche			**660,27**

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

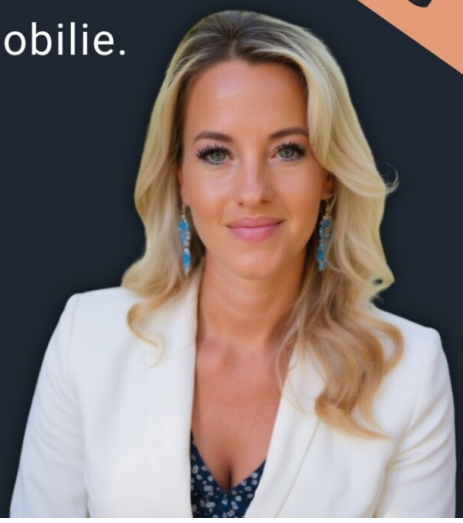
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



immo²
4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser einzigartigen Gewerbefläche in der wunderschönen Stadtteil Viktring in Klagenfurt am Wörthersee in Kärnten. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Vielzahl an Möglichkeiten für Ihr Unternehmen.

Highlights:

- Perfekte Lage im Zentrum von Viktring in Klagenfurt am Wörthersee
- Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit
- Zum Verkauf steht die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit einem Mehrteilseigentum am gesamten
- Gebäude von über 50%
- Gesamtfläche: 660qm Nutzfläche mit großen Fensterfronten direkt an der Einkaufsstraße
- Davon 208qm vermietet mit einer Nettomiete von 2080€ monatlich (exkl. Betriebskosten), an eine
- Ärztin mit einem Kündigungsverzicht auf 15 Jahre
- Parkplätze: 9 Parkplätze können zu je 12.500€ erworben werden
- 452qm werden bestandsfrei übergeben, Geschäftslokal mit Verkaufsraum, Lager, Arbeits- Kühl- und
- Aufenthaltsräumen, WC, Kellerabteil und Rampe
- Eignet sich ausgezeichnet für Eigennutzung und/oder Vermietung, z.B. als

Ordinationshaus oder für

- andere Gewerbeunternehmen
- Share Deal möglich
- Preis: 1.190.000€ zuzüglich USt

Die Verkehrsanbindung ist hier hervorragend, da sich eine Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude befindet. So können Sie und Ihre Mitarbeiter bequem und schnell zu Ihrem Arbeitsplatz gelangen. Auch für Kunden und Geschäftspartner ist die Anreise durch die Nähe zum öffentlichen Verkehrsnetz äußerst komfortabel.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die Möglichkeit, sie nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Hier haben Sie die Freiheit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen zu nutzen.

Die großzügige Parkplatzfläche vor dem Gebäude bietet ausreichend Platz für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Auch für größere Fahrzeuge oder Lieferwagen ist genügend Platz vorhanden.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie alles, was Sie für Ihren unternehmerischen Erfolg benötigen: Eine erstklassige Lage, eine moderne und funktionale Ausstattung sowie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

Nutzen Sie diese einzigartige Chance und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Industrie- oder Gewerbeobjekt in Klagenfurt am Wörthersee in Kärnten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap