

**Multifunktional nutzbares Geschäftslokal / Büro /
Gastronomie / Einzelhandel in allerbesten Innenstadtlage**



Objektnummer: 1109

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1669
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	152,93 m ²
Lagerfläche:	54,20 m ²
Verkaufsfläche:	98,73 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Keller:	26,90 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaltmiete (netto)	3.863,05 €
Kaltmiete	4.153,31 €
Betriebskosten:	290,26 €
Heizkosten:	133,34 €
USt.:	857,33 €
Provisionsangabe:	

15.431,94 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



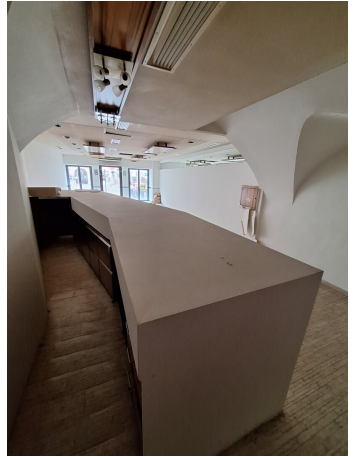
Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc





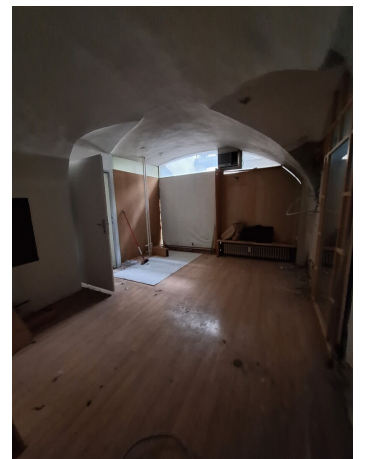




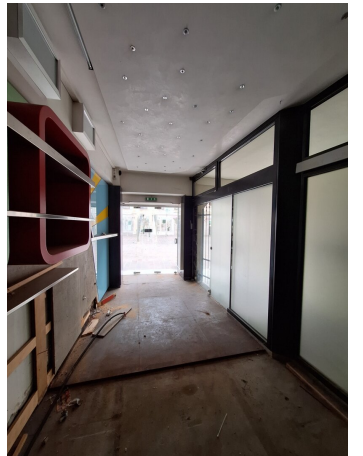






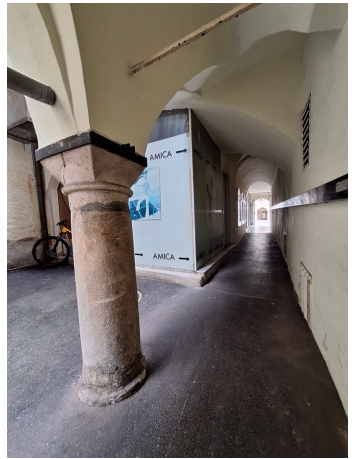








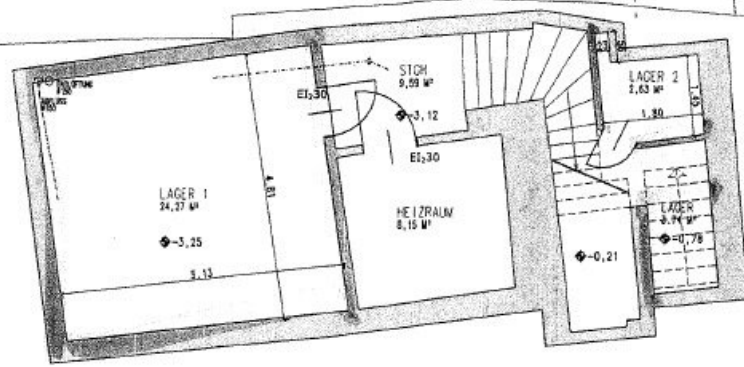








↖ B



↖ B



SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	C	C	C
D				
E				
F				
G				

Objektbeschreibung

Multifunktional nutzbares Geschäftslokal / Büro / Gastronomie / Einzelhandel mit 5 Räumen in allerbesten Innenstadtlage von Klagenfurt

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein **multifunktional nutzbares Geschäftslokal / Büro / Gastronomie / Einzelhandel mit 5 Räumen und Lagerflächen** in **allerbesten Innenstadtlage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz**

- Dieses ca. **152,93m²** große **Geschäftslokal** befindet sich in einem **historischen Gründerzeithaus** (ca. 1669), besticht vor allem durch die **sehr gute Infrastrukturlage im Herzen von Klagenfurt**.
- Das **Objekt** selbst liegt im **Erdgeschoss** und teilt sich in **zwei separate Bereiche mit separierten Eingängen** auf.
- Die **Auslagefronten erstrecken sich direkt auf den Alten Platz hin - ca. 7,5m bestens wahrnehmbare Portalfläche!**
- **Eventuell können auch Büroflächen**, wenn benötigt, im **selben Haus angemietet werden**.
- **beste Citylage**

Multifunktionale Nutzbarkeit!

- Parkplätze / Dauerparker sind ev. um ca. € 95,00 - € 147,00 in den umliegenden APCOA Garagen verfügbar.
- gute öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung
- Im Falle eines **prinzipiellen Interesses** an diesem **vielfältig nutzbaren Objekt** hat **der Vermieter seine grundsätzliche Gesprächsbereitschaft hinsichtlich der für den neuen Nutzungszweck notwendigen Änderungen, Adaptierungen, Umbauten, etc. zum Ausdruck gebracht - geplante Änderungen**

sind daher projektabhängig mit dem Vermieter abzuklären - daher befindet sich das Objekt derzeit im Zustand der letzten Rückstellung.

- **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** im **Downloadbereich** verfügbar - hier besteht selbstverständlich eine **projektabhängige Verhandlungsbereitschaft seitens des Vermieters**.
- Gerne können wir Ihnen **auf Wunsch die Ausstattungsbeschreibung des Vermieters übermitteln**.
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Geschäfte, etc.** im direkten Umfeld.
- Für die **Erlangung der Betriebsanlagengenehmigung / Widmung ist der Mieter verantwortlich**, der dafür auch sämtliche Kosten übernimmt. Der Hauseigentümer sichert seine Unterstützung bei der Erlangung zu.
- **Das derzeitige monatliche Heizkostenkonto beträgt ca. € 133,34 netto zuzüglich 20% Ust., € 160,01 brutto.**
- **Adaptierungsmaßnahmen und Details** (notwendige Änderungen, Sanierungs-, oder Adaptierungsarbeiten am Objekt, Kündigungsverzicht, Mietbeginn, etc.) **wären mit dem Vermieter noch gesondert abzustimmen**.
- **Das Objekt wird nicht geteilt vermietet.**

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Geschäftslokal Teil 1:** ca. 83,50m² mit Küchen-/ bzw. Abstell- und WC-Bereich zuzüglich ca. 26,90m² Kellerlager

- **Geschäftslokal Teil 2:** ca. 15,23m² zuzüglich ca. 27,30m² Lager- bzw. Geschäftsflächen, mit teilweisem Glasportal in den Passagenbereich des Hauses.

- verglaste Portale
- Kellerlager
- Fernwärme
- Energieausweis (HWB 82,78 kWh/m²a, HWB-Klasse C, fGEE 1,64 kWh/m²a, HWB-Klasse C, lt. EA vom 11.02.2013)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.

HINWEIS:

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <1.500m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap