

**MIETE - Vielseitig nutzbare Geschäftslokal & Lagerflächen
- CITY LAGE - Feldkirchen in der WÖRTHERSEE REGION**



Geschäftslokal - Eingang

Objektnummer: 7530/5083

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9560 Feldkirchen in Kärnten
Baujahr:	1980
Nutzfläche:	319,13 m ²
WC:	3
Keller:	159,24 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaltmiete (netto)	1.866,00 €
Kaltmiete	2.153,08 €
Miete / m²	5,85 €
Betriebskosten:	287,08 €
USt.:	430,62 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268



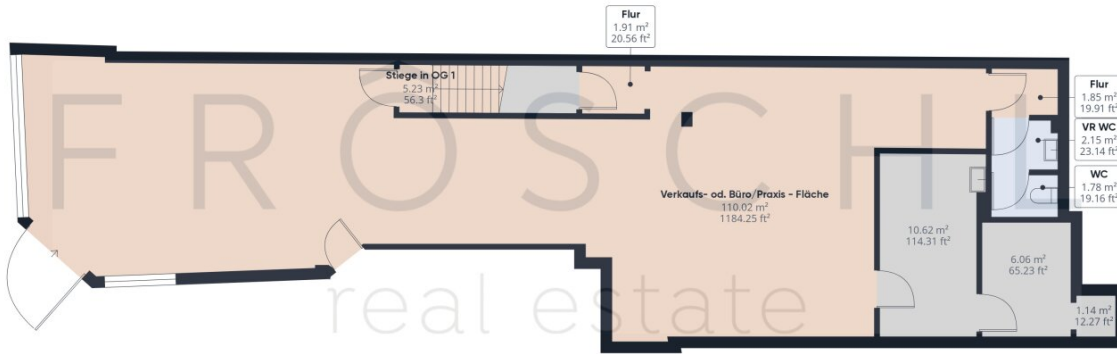












Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
140,76 m²
1515,13 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Stock 0



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
17.89 m²
192.57 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Stock 1



Nutzfläche lt. NWG
159,24 m²

Ungefähre Gesamtfläche[®]

169,13 m²
1820,5 ft²

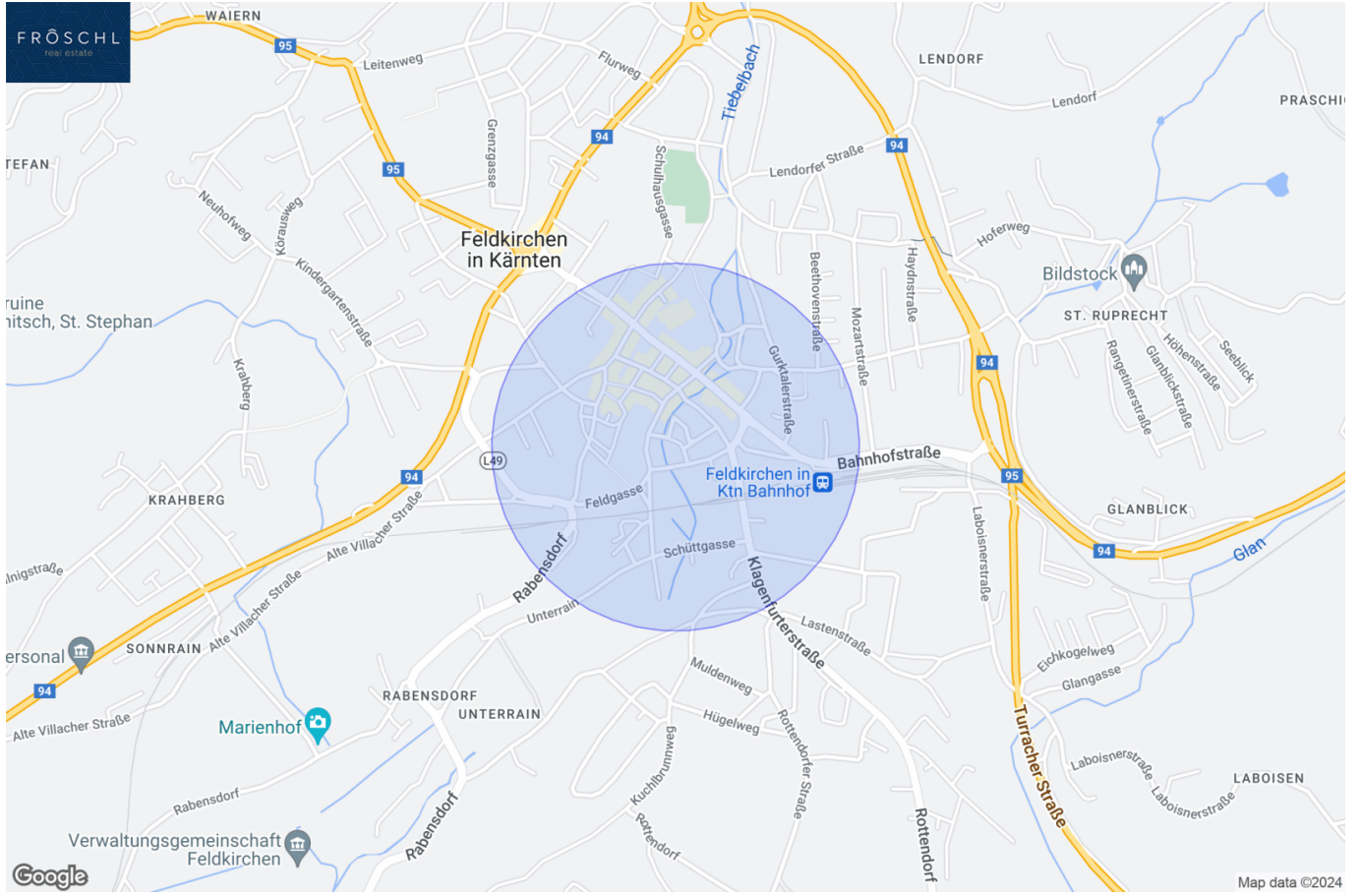
Reduzierte Kopffreiheit

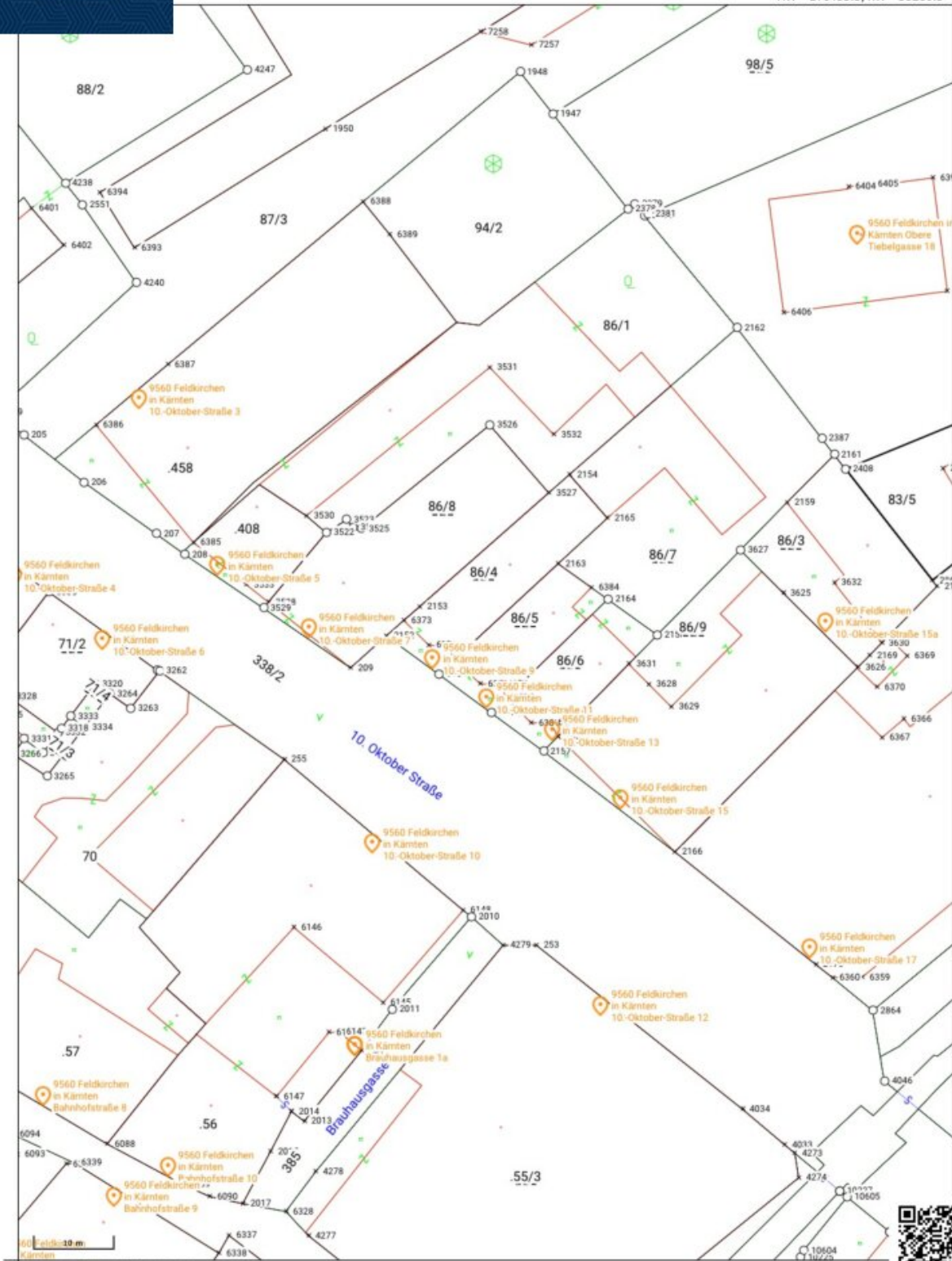
4,97 m²
53,5 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

☐ Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1,5m/4,92ft)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.





HW = 176340.3, RW = 58166.9

Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:1000



Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:2000



Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie steht zur Vermietung und bietet eine einzigartige Gelegenheit für Unternehmer und Investoren, die auf der Suche nach einer flexiblen Gewerbefläche sind.

Objektübersicht:

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre vielseitige Nutzbarkeit aus und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- 159,89 m² Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- Verkaufsfläche inkl. Bürofläche und Nassräume

Untergeschoss:

- 159,24 m² Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- Hauptfläche (ehemals Gastronomie) und einer kleinen Küche
- Sonstige Flächen inkl. Nassräume für Damen und Herren

Diese Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung als Verkaufsfläche, Büro oder für andere gewerbliche Zwecke. Die zentrale Lage und die großzügige Flächenaufteilung machen das Objekt besonders attraktiv für Einzelhandel, Dienstleistungen, Ärzte-Praxen oder als Showroom.

Ausstattung und technische Details:

Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet folgende Ausstattungsmerkmale:

- Im Erdgeschoss sind eine Klima- und Heizungsanlage verbaut

- Im Keller ist eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit integriertem Heizsystem verbaut. Zusätzliche Beheizung durch Infrarotpaneele
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- Deckenleuchten
- Kabel-/Satelliten-TV-Anschluss

Besonderheiten und Potenzial

Die zentrale Lage und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer Rarität im Stadtzentrum. Sie eignet sich hervorragend für verschiedene gewerbliche Zwecke und könnte ein lukratives Geschäftsmodell für eine ertragsreiche Vermietung darstellen.

Rechtliche Aspekte

Bei einer Umnutzung oder Umgestaltung des Objekts ist es ratsam, vorab die notwendigen Genehmigungen einzuholen, insbesondere wenn bauliche Veränderungen geplant sind. Die gewerbliche Nutzung unterliegt bestimmten steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen, die bei der Anmietung zu berücksichtigen sind. Diese Gewerbeimmobilie bietet aufgrund ihrer Lage, Größe und Flexibilität eine ausgezeichnete Gelegenheit für Unternehmer und Investoren, die eine vielseitig nutzbare Fläche in zentraler Lage suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesen attraktiven gewerblichen Flächen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter dieser gewerblichen Flächen im Zentrum von Feldkirchen in Kärnten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie uns eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und

die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap