

## **Ansprechende Geschäftsfläche in Klagenfurt Rosentaler Strasse zu vermieten**



**Objektnummer: 380**

**Eine Immobilie von Active Agent GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1990                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 583,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 583,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 45                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 301,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,09                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 4.700,00 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 5.953,02 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 8,06 €                                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.253,02 €                               |
| <b>USt.:</b>                         | 1.190,60 €                               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Philipp Mayer**

Active Agent GmbH  
Ullmannstrasse 36/26  
1150 Wien

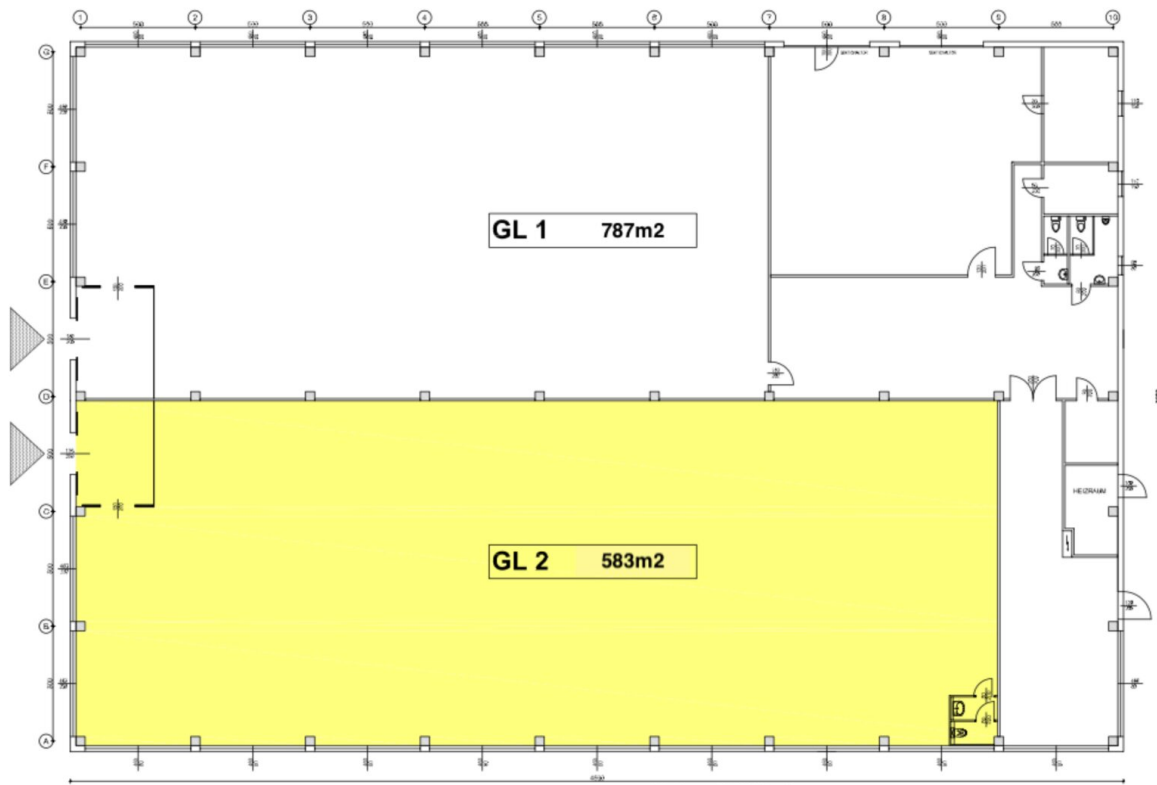




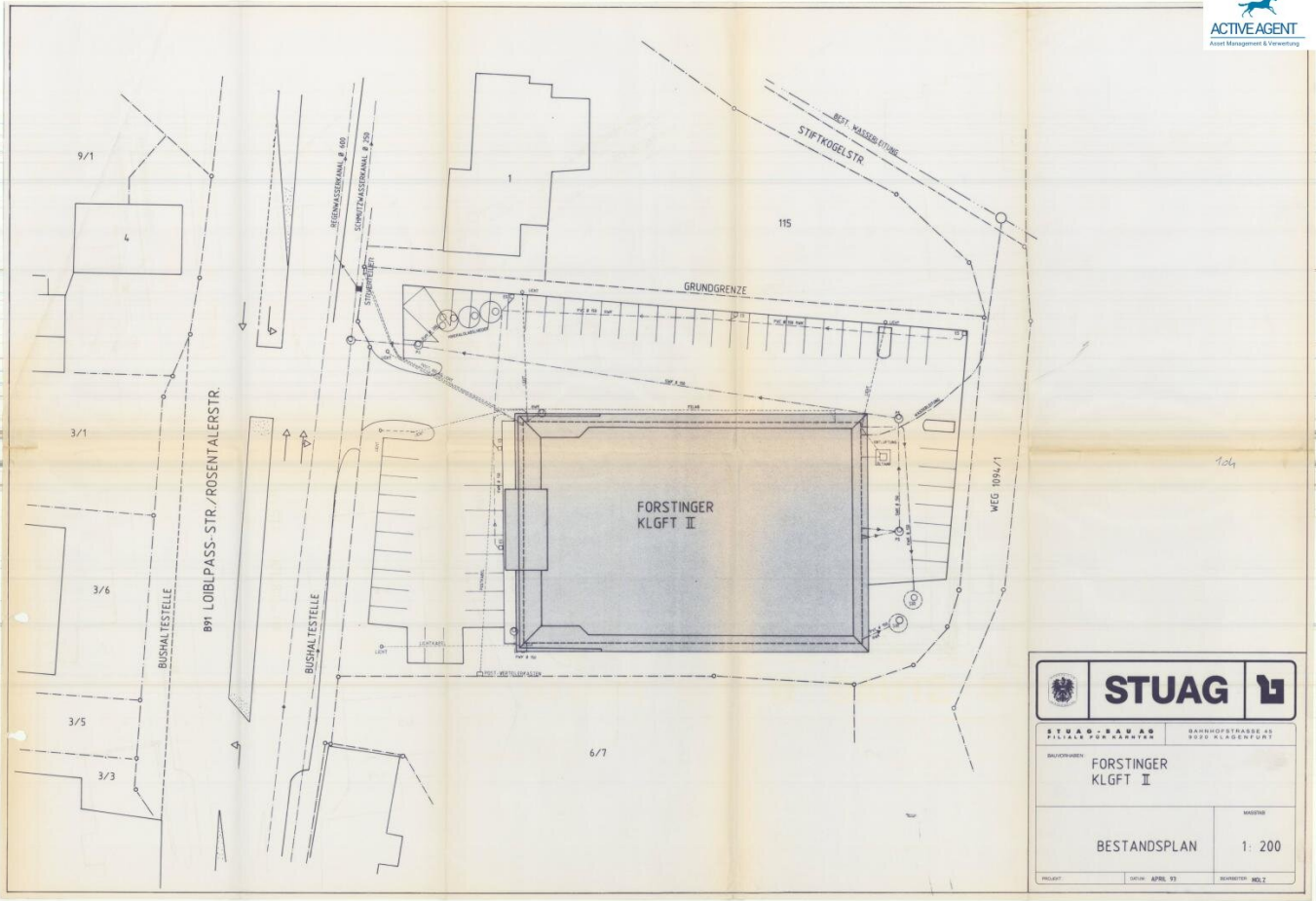












|  |  |
|--|--|
|  <b>STUAG</b>  |  |
| <small>STUAG - R A A R</small><br><small>FINANZ UND KAPITAL</small>  |  |
| <small>BANKHOFSTRASSE 45</small><br><small>6900 KLINGENFURT</small>  |  |
| <small>BAUVERFAHREN</small><br><b>FORSTINGER</b><br><b>KLGFT II</b>  |  |
| <b>BESTANDSPLAN</b>  | <small>MASSSTAB</small><br><b>1: 200</b> |
| <small>PROJEKT</small>   | <small>ZEITRAUM</small> APRIL 93         |
| <small>ARCHITECT</small>   | <small>ARCHITECT</small> HOLZ            |

## Objektbeschreibung

Das Objekt verfügt über 45 bequeme Stellplätze für den Kundenkomfort und es besticht mit seiner ansprechenden Optik und die solide Bauweise. Außerdem besteht auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (mehrere Busse halten in unmittelbarer Nähe). Nicht nur Lage und Ausstattung sprechen für diese Objekt, auch die Unbegrenztheit der Möglichkeiten, was sich aus dem Standort machen lässt.

Sie sind auf der Suche nach einem perfekten Gewerbefläche mit ausreichend Kundenparkplätzen vor dem Objekt? Dann ist diese aus zwei Einzelhandelsflächen bestehende Immobilie in Klagenfurt genau das Richtige für Sie.

### **IHRE VORTEILE:**

- **Sehr gute Lage direkt an der Rosenbauer Strasse**
- **Ausreichend ca. 45 Kundenstellplätze direkt vor dem Geschäft**
- **Etablierter Standort**
- **Gemeinsam mit Nachbar Forstinger ein guter Handelsstandort**
- **Ansprechende Lage**
- **Sehr gute Erreichbarkeit per PKW und ÖPNV**
- **Bequemes Parken direkt vor dem Standort**
- **Hohe Sichtbarkeit mit Werbepylon an der Bundesstrasse**

*Für Rückfragen und weiteren Informationen stehen wir Ihnen zur Verfügung und freuen uns unter +43 676 370 60 95 (Mag. Philipp Mayer) auf Ihren Anruf.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap