

**360 Tour / Multifunktional nutzbares Geschäftslokal /  
Einzelhandel mit 1 Raum in allerbesten Innenstadtlage von  
Klagenfurt**



**Objektnummer: 1120**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1669
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	40,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 224,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaltmiete (netto)</b>	613,65 €
<b>Kaltmiete</b>	744,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,50 €
<b>Heizkosten:</b>	42,93 €
<b>USt.:</b>	157,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien









A+

A

B

C

D

E

F

G

F

H

G

D

## Objektbeschreibung

**Multifunktional nutzbares Geschäftslokal / Einzelhandel mit 1 Raum in allerbesten Innenstadtlage von Klagenfurt**

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein **multifunktional nutzbares Geschäftslokal / Einzelhandel** (ehemaliges Modegeschäft) mit **1 Geschäftsraum** in **allerbesten Innenstadtlage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz / Alte Rathausgasse**.

- Dieses ca. **40,91m<sup>2</sup>** 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 die **Auslagefront** erstreckt sich auf die **alte Rathausgasse** hin.
- **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**
- **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. € 42,93 netto zuzüglich 20% Ust., € 51,52 brutto.**
- **Adaptierungsmaßnahmen und Details** (notwendige Änderungen, Sanierungs-, oder Adaptierungsarbeiten am Objekt, Kündigungsverzicht, Mietbeginn, etc.) **wären mit dem Vermieter noch gesondert abzustimmen.**
- **Das Objekt befindet sich derzeit im Zustand der letzten Rückstellung.**

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Straßeneingangsbereich
- Geschäftsraum
- kleine Einbauteeküche (Tischlerarbeiten) mit Spüle
- Innenhofeingangsbereich (Garderobenbereich)
- Gemeinschaftstoilette im 1. OG
- verglaste Portale
- Klimaanlage
- Außenbeleuchtung
- Fernwärme
- Energieausweis (HWB 224 kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse F, fGEE 1,99 kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse D, lt. EA vom 21.11.2015)
- 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 wertees 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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap