

**Vielseitige Gewerbeimmobilie in Klagenfurt – Flexible  
Flächen für Büro, Produktion und Lager mit großzügigen  
Parkmöglichkeiten!**



**Objektnummer: 501**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	475,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	475,57 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.065,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.670,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	605,00 €
<b>Heizkosten:</b>	460,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

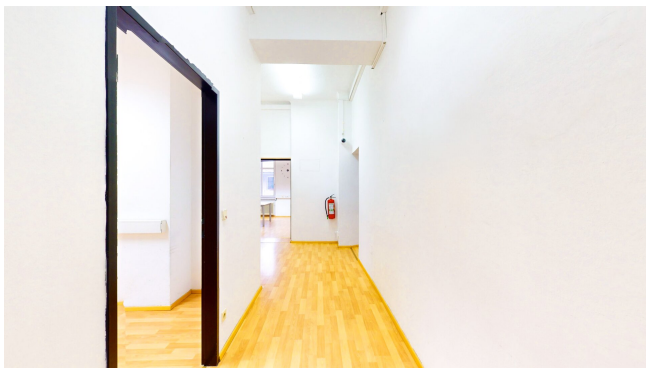


### **Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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



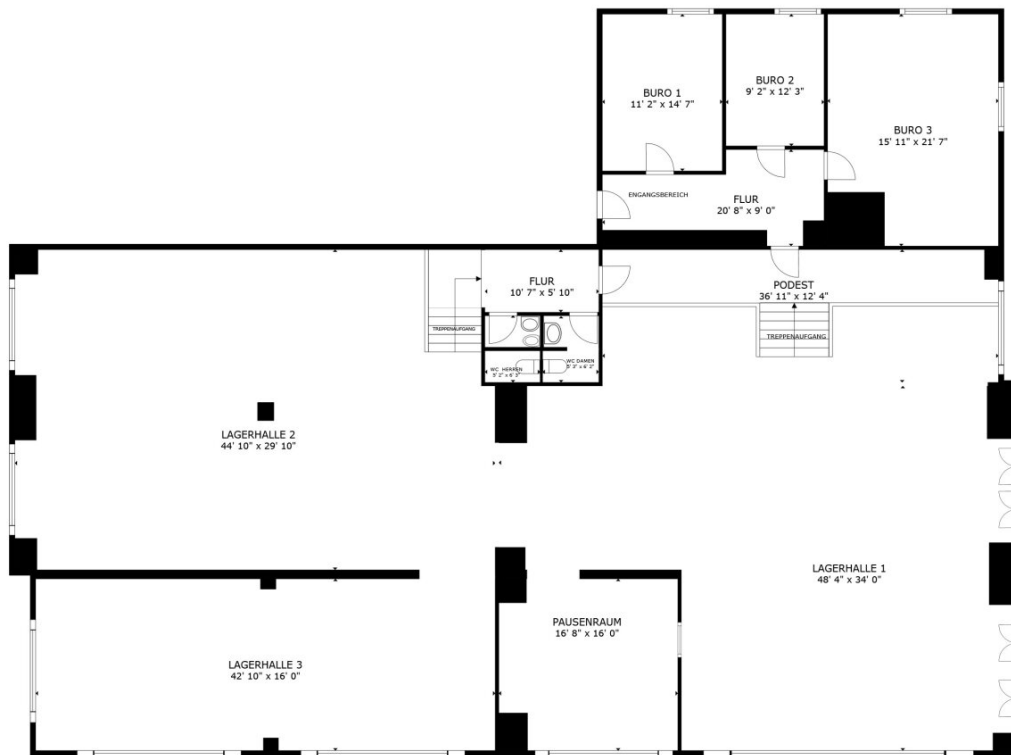












FLOOR PLAN

BRUTTOINNENRAUM  
 FLOOR PLAN 5,119 sq.ft.  
 INSGESAMT : 5,119 sq.ft.  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Diese vielseitige Gewerbeimmobilie an der **Rosenbergstraße 6** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer erstklassigen Verkehrsanbindung. Mit insgesamt **449 m<sup>2</sup>** Fläche, bestehend aus Büro- und Lagerbereichen, bietet die Immobilie optimale Bedingungen für eine Vielzahl von Geschäftsmodellen – sei es Produktion, Lagerung oder Verwaltung.

### Aufteilung und Ausstattung:

- **Bürobereich:**

Drei Büros, davon zwei kleinere und ein größeres, sind über einen **repräsentativen Eingangsbereich** zugänglich. Diese Büros bieten ausreichend Platz für administrative Tätigkeiten und sind funktional gestaltet.

- **Produktions- und Lagerhalle:**

Die Halle teilt sich in zwei große Bereiche:

- In der **vorderen Halle** befindet sich ein abgetrenntes Büro, das zuletzt als Pausenraum genutzt wurde.
- Die **hintere Halle** ist teilweise durch Trockenbauwände und Regale in separate Abschnitte unterteilt. Diese Einbauten können auf Wunsch und in Absprache mit der Eigentümerin zurückgebaut werden, um die Halle an individuelle Anforderungen anzupassen.

- **Zugänglichkeit:**

Die Halle ist sowohl durch die Büros als auch durch **zwei große Tore** begehbar. Das Gelände bietet hervorragende Zufahrtsmöglichkeiten, auch für **Sattelzüge**, und ausreichend **Parkplätze** für PKW und Kleintransporter.



## **Sicherheit:**

Die Immobilie ist mit einer **Alarm- und Videoanlage** ausgestattet. Die gegenüberliegende **Goëss Kaserne** sorgt für zusätzlichen Schutz und macht die Liegenschaft besonders geeignet für die Lagerung von wertvollen Gütern.

## **Lagevorteile:**

Die **verkehrsgünstige Lage** in der Rosenbergstraße, nahe der viel befahrenen Völkermarkter Straße, ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der **Autobahn A2** (ca. 8 Minuten Fahrzeit) mit Verbindungen nach Wien, Graz, Villach sowie nach Slowenien und Italien. Die Nähe zu anderen Gewerbebetrieben und Einrichtungen wie dem **XXLutz** und dem **Elisabethinen Krankenhaus** unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

## **Fazit:**

Diese Immobilie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer ausgezeichneten Lage. Ob als Produktionsstätte, Lagerhalle oder kombiniertes Büro- und Gewerbeobjekt – hier finden Unternehmen die idealen Voraussetzungen für ihr Wachstum.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap