

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



Luftbild

Objektnummer: 501
Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

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

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

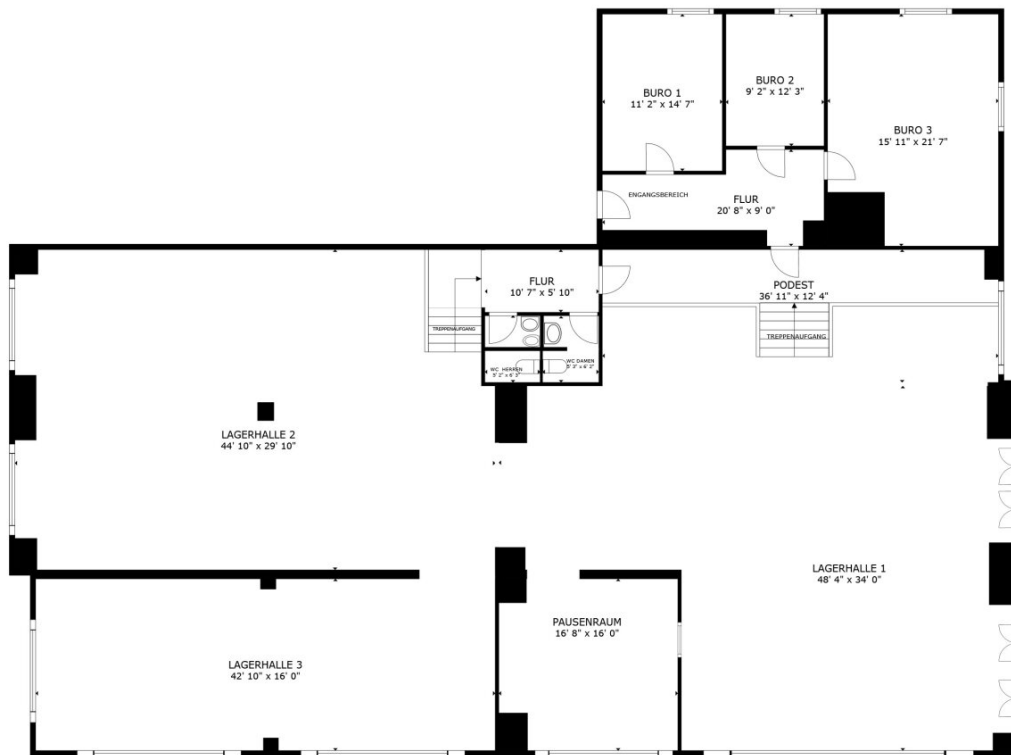
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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 m²** 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