

**Gewerbehalle mit großer Freifläche und optionalem Büro  
in top Lage**



Büro

**Objektnummer: 511**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.340,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.430,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>USt.:</b>	268,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

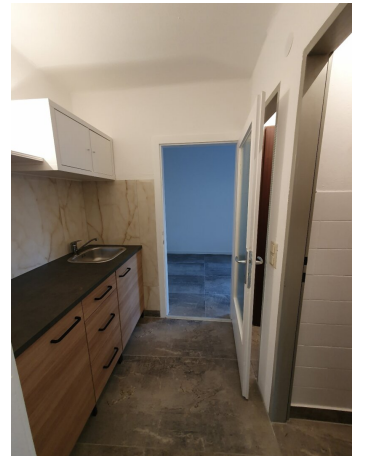
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400



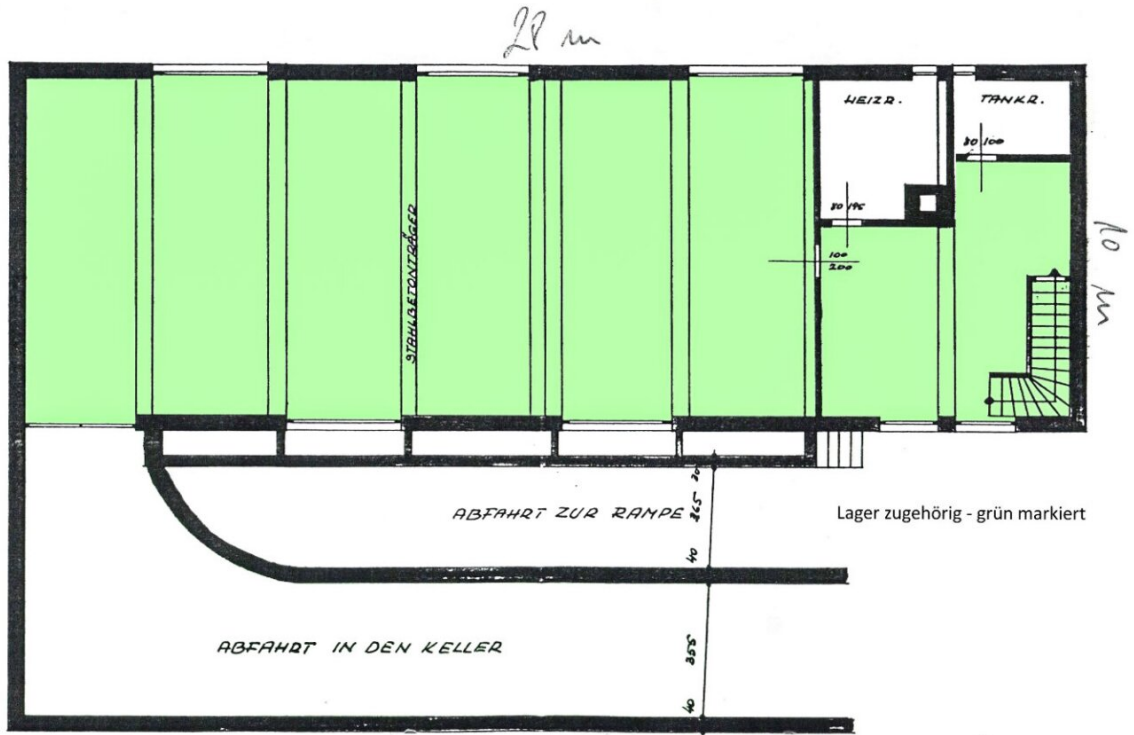




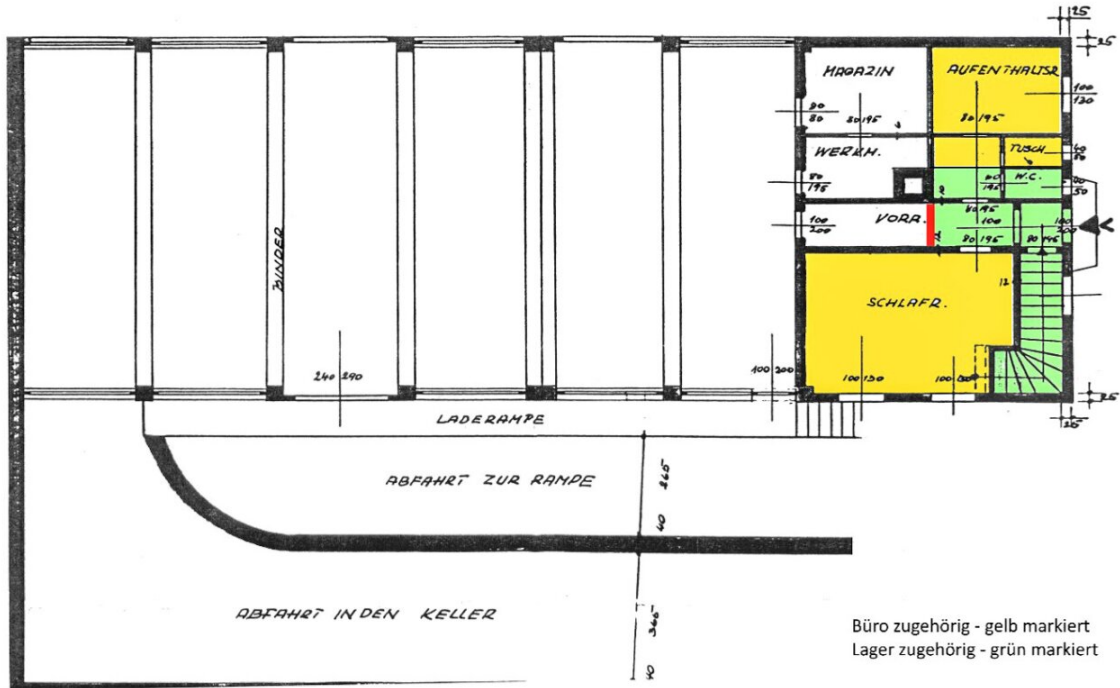


Flächenmessung:  
**414 m<sup>2</sup>**

# Untergeschoß



# Erdgeschoß



Büro zugehörig - gelb markiert  
Lager zugehörig - grün markiert

## Objektbeschreibung

Suchen Sie die ideale Immobilie für Ihr Gewerbe? Wir bieten eine top-gepflegte Gewerbehalle mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und praktischen Extras. Perfekt geeignet für Lager, Produktion oder andere gewerbliche Zwecke – hier finden Sie Raum für Ihre Ideen!

### Details zur Halle und Freifläche

- **Halle:** ca. 200 m<sup>2</sup>, ideal für Lager oder Produktion
- **Freifläche:** ca. 400 m<sup>2</sup>, nutzbar als Parkplatz oder Außenlager
- **Raumhöhe:** 2,75 m
- **Zufahrt:** Direkte Zufahrt mit Transportern (max. Höhe 2,3 m)
- **Ausstattung:** Drehstrom- und Wasseranschluss, kostenloser Internetzugang (WLAN)
- **Heizung:** Die Halle wird mit Heizöl beheizt. Der Mieter ist für die Beschaffung und die Kosten des Heizöls selbst verantwortlich.

### Optionales Büro mit moderner Ausstattung

Zusätzlich können Sie ein neu renoviertes Büro mit moderner Küche und WC anmieten. Flexibel nutzbar und auf dem Plan gelb markiert – perfekt für Ihre Verwaltungsaufgaben oder als Aufenthaltsbereich.

- **Miete Büro, Küche und WC:** € 350,- netto

### Kosten und Konditionen

- **Miete Halle und Freifläche:** € 990,- netto



- **Betriebskosten:** € 55,- zzgl. MwSt.
- **Kanalgebühren:** € 35,- zzgl. MwSt.
- **Kauti**on: 3 Bruttomonatsmieten

## **Top-Lage und flexible Nutzung**

Die Halle liegt verkehrsgünstig und bietet eine einfache Zufahrt. Die großzügige Freifläche ermöglicht eine flexible Nutzung, die sich perfekt an Ihre Anforderungen anpasst.

Ob Lagerbetrieb, Produktion oder Gewerbenutzung – diese Immobilie bietet Ihnen den Platz und die Möglichkeiten, die Sie suchen.

## **Besichtigung und Kontakt**

Überzeugen Sie sich selbst! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich den idealen Standort für Ihr Gewerbe!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.000m  
Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap