

**Ein Juwel mitten in der Fußgängerzone freut sich auf eine(n) attraktive(n) Mieter(in)!**



**Objektnummer: 149**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1887
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	110,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.433,33 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	29,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,33 €
<b>USt.:</b>	686,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



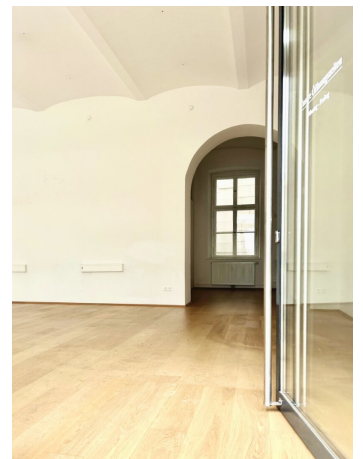
**Mag. Ulrike Brunner**

Marker Immobilien GmbH - Süd  
Hoffmannngasse 8  
9020 Klagenfurt

H +43 676 4680409

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

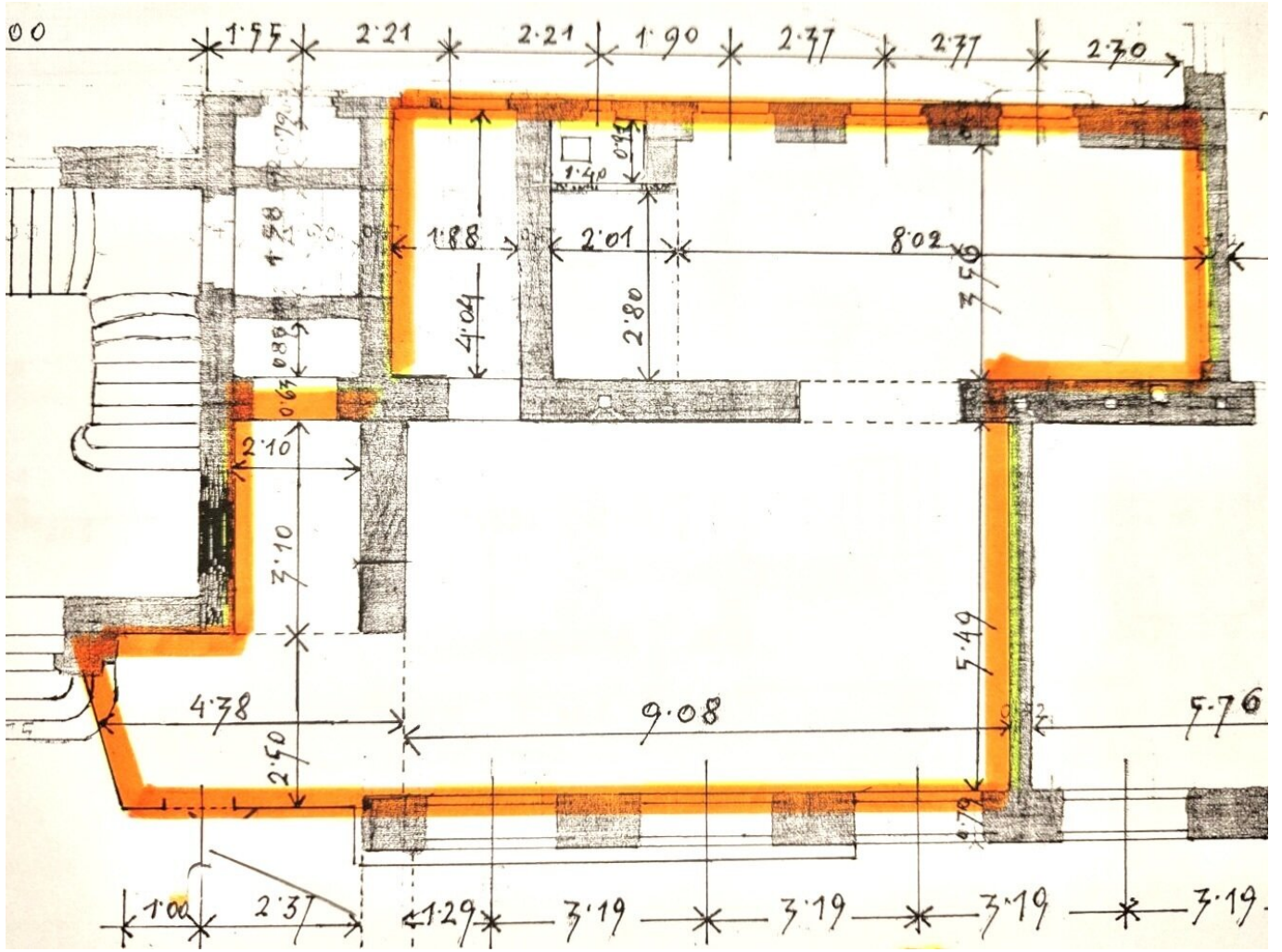
termin zur















## Objektbeschreibung

Diese stilvolle ebenerdige Bürofläche befindet sich in einem der repräsentativsten Gebäude im Altstadtzentrum von Klagenfurt!

Nicht nur das Gebäude, sondern auch die einzigartige Lage direkt am Neuen Platz, Hauptfrequenzzone Richtung City Arkaden und Fußgängerzone, machen diese Fläche zur Top A Lage! In unmittelbarer Nähe befinden sich renommierte Unternehmen wie Banken, Fellhof, Magistrat, Juweliere, Optik Plessin, l'Occitane, Klagenfurt Tourismus etc.. Weiters punktet diese Lage durch die beinahe permanente "Bespielung" des Neuen Platzes mit diversen Märkten (über die Grenzen hinaus bekannt sind der alljährliche Weihnachts-, Oster- und Alpe Adria Markt) und Veranstaltungen.

Neben der einzigartigen und denkmalgeschützten Architektur besticht diese Fläche besonders durch die einladenden Schaufensterfronten und der exklusiven Lage!

### **DATEN & FAKTEN:**

- heller und großzügiger Geschäftsraum
- zahlreiche Schaufenster in die Passage und auf den Neuen Platz gerichtet
- Aufteilung: 1 großzügiger Geschäftsraum, 1 Abstell/Serverraum, 2 Büros, 1 Küche, 1 WC
- Lage: direkt am Neuen Platz
- 110,36m<sup>2</sup>
- Kautions: 3 BMM

Sowohl direkt vor dem Haus als auch in unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche



Tiefgaragen!

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte an:

**Mag. Ulrike Brunner**

\*\*\*\*\*

**Marker Immobilien GmbH**

**T: +43 676 4680409**

**E: brunner@mi.at**

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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

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 <500m

**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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap