

## Einzelhandelsparadies - 575m2 im FMZ Klagenfurt zu vermieten!



**Objektnummer: 399**

**Eine Immobilie von Active Agent GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	575,70 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	77,40 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	465,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,09
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.123,73 €
<b>Kaltmiete</b>	5.757,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	633,27 €
<b>USt.:</b>	1.151,40 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BKs verstehen sich hier ohne Heizkosten, Strom und Müllentsorgung

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Philipp Mayer**



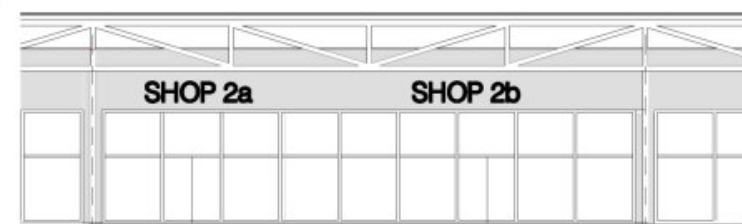
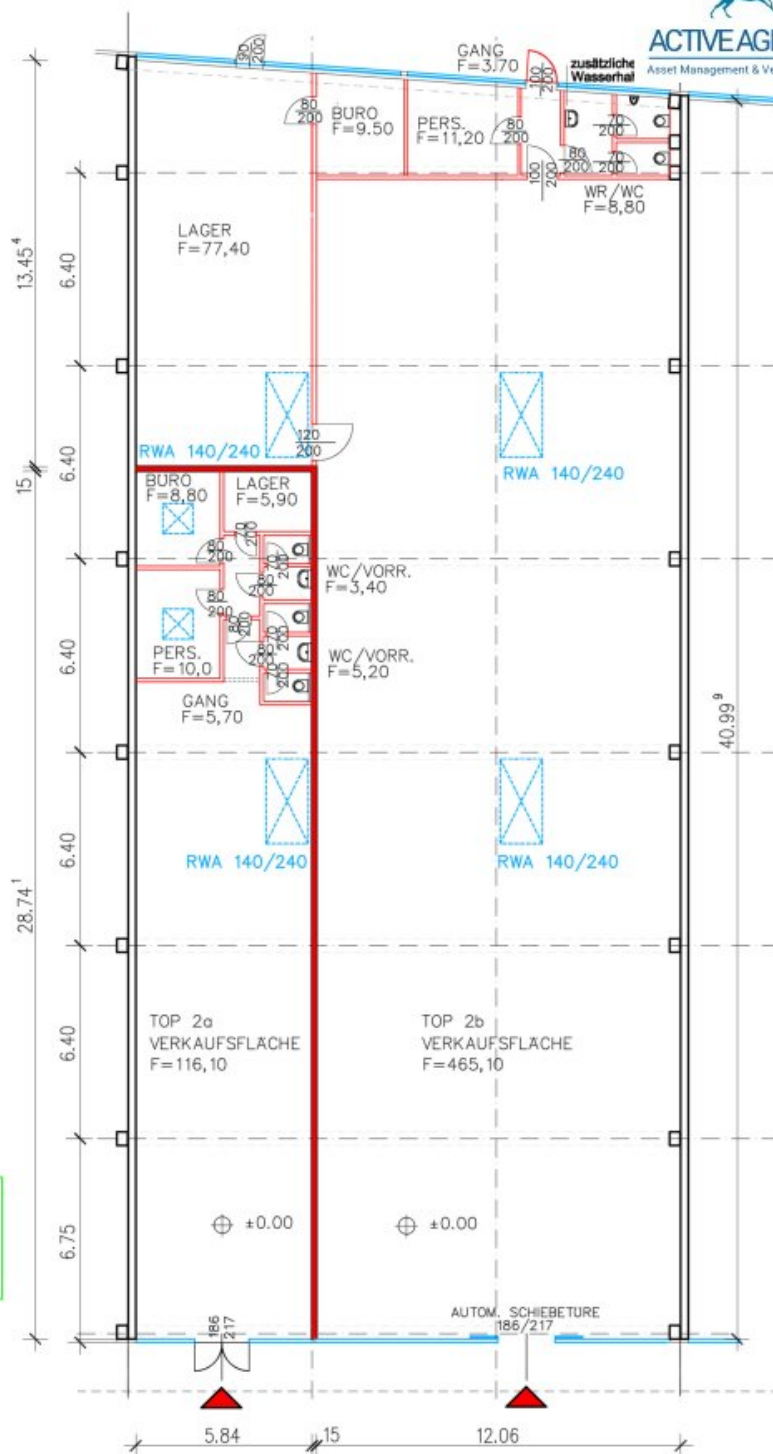
# TOP 2

## GRUNDRISS

### M 1:200

GES. Nutzfläche INNEN  
TOP 2a 167,10 m<sup>2</sup>  
TOP 2b 575,70 m<sup>2</sup>

## ANSICHT EINGANGSBEREICH







## Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet die perfekte Gelegenheit, ein Geschäftslokal in einer beliebten und gut frequentierten Gegend zu etablieren.

Die großzügige Fläche, welche zur Zeit noch vermietet aber ab Juli anzumieten ist, bietet genügend Platz für die Präsentation unterschiedlichster Waren und Produkte und eine Gestaltung der Verkaufsfläche nach individuellen Bedürfnissen. Die große Aluminium-Glas-Fassade sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre, die Kunden begeistern wird. Der einfache Flächenzuschnitt setzt der Kreativität wenig Grenzen.

Aber nicht nur die Größe, der Querschnitt und Lage des Geschäftslokals sind überzeugend, auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe, ist es bequem zu erreichen. Zudem gibt es ausreichend Parkplätze am Kundenparkplatz direkt vor dem Objekt, was auch Kunden, die per PKW anreisen, ein angenehmes Einkaufserlebnis ermöglicht.

Egal ob Infrastruktur in Form einer Apotheke, eines Krankenhauses und Bildungseinrichtungen oder Versorgungseinrichtungen wie Supermärkte oder Top-Filialisten und Dienstleister, dies alles befindet sich in unmittelbarer Umgebung und verspricht eine nachhaltig hohe Kundenfrequenz sowie Zufriedenheit der Mitarbeiter.

### **Ihre Vorteile:**

- beste Lage direkt an der Völkermarkter Straße
- beste Sichtbarkeit
- beste Erreichbarkeit per PKW und ÖPNV
- bestens eingebettet in etabliertes Handels- und Gewerbeumfeld
- ansprechender Kundenparkplatz direkt am Objekt

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mag. Philipp Mayer 0676 370 60 95

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap