360 TOUR / Multifunktionales, modernes, geschmackvolles Geschäftslokal mit besonderem Flair in allerbester Citylage von Klagenfurt

Objektnummer: 1134

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1604
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	240,35 m²
Lagerfläche:	25,55 m²
Verkaufsfläche:	214,80 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,52
Kaltmiete (netto)	3.950,00 €
Kaltmiete	4.494,36 €
Betriebskosten:	544,36 €
Heizkosten:	326,16 €
USt.:	964,10 €

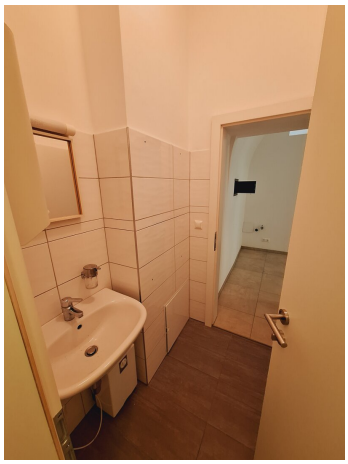
Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

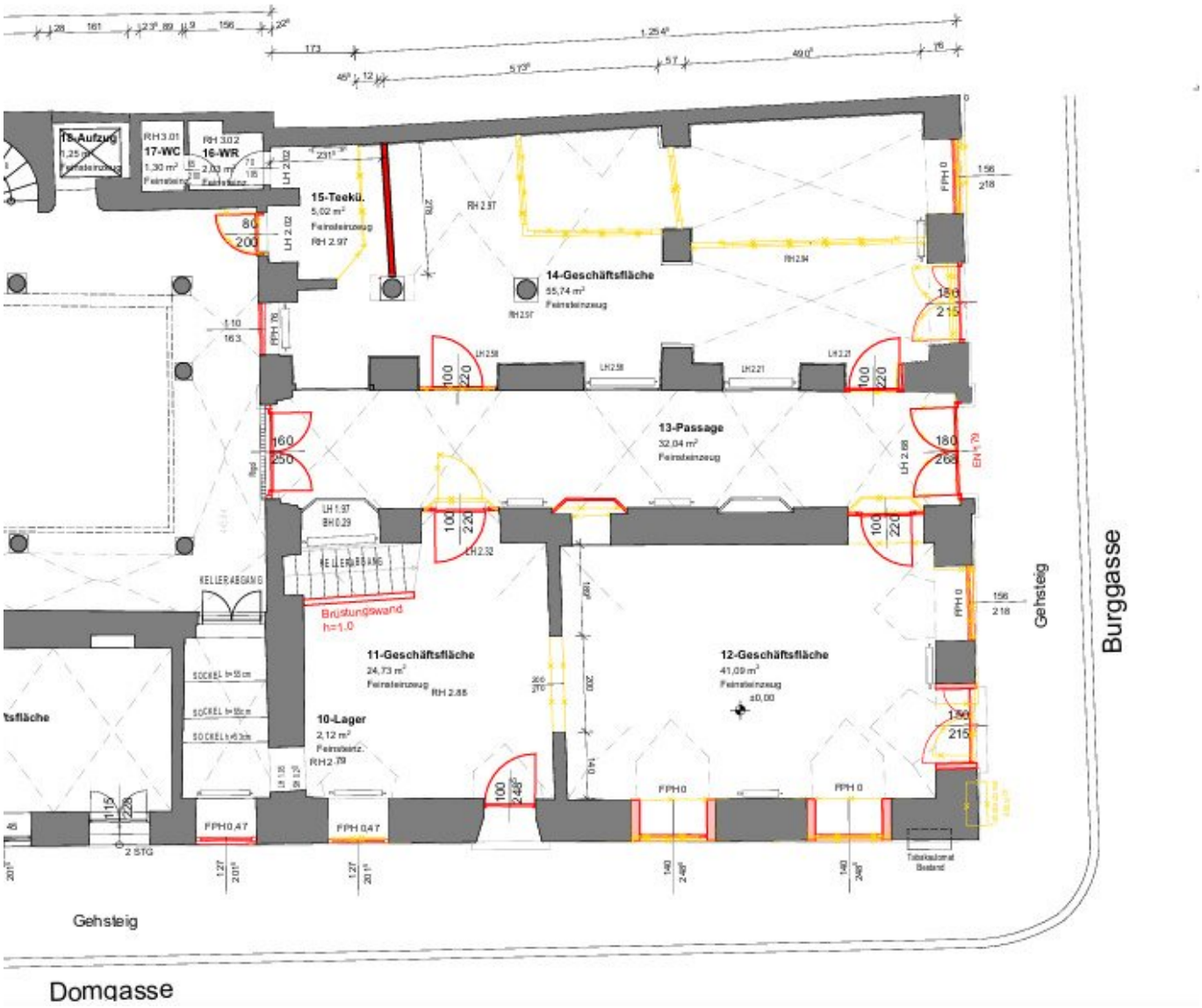
Ihr Ansprechpartner

Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH



EINBAHN


18-Aufzug
17-WC
16-WR
15-Teeküche
14-Geschäftsfläche
13-Passage
12-Geschäftsfläche
11-Geschäftsfläche
10-Lager
KELLERABGANG
Brüstungswand h=1.0
Gehsteig
Burggasse
Gehsteig
Domgasse

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen,** einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Objektbeschreibung

Besonders charmantes, ansprechendes und sehr geschmackvolles Geschäftslokal in wunderschönem Barockhaus in allerbester Citylage von Klagenfurt

- Zur **unbefristeten Vermietung** (Kündigungsverzicht 2 Jahre bzw. abzustimmen) gelangt ein **besonders ansprechendes und sehr geschmackvolles Geschäftslokal in allerbester Citylage von Klagenfurt** - **Nähe Burggasse / Domgasse**.

- Dieses ca. **240,35m²** - (ca. 214,80m² Geschäftsfläche, ca. 25,55m² klimatisiertes Lager im Keller) - **große Geschäftslokal** befindet sich **im Erdgeschoss eines besonders attraktiven, historischen Barockgebäudes inmitten der Altstadt von Klagenfurt und ist in Richtung Domgasse sowie Burggasse hin ausgerichtet.**

- Dieses wirklich **außergewöhnliche Geschäftslokal verbindet historisches Barockflair,** wie **Kreuzgewölbedecken, Arkadengang, Rundbögendurchgänge, Tragwerkssäule,** etc. mit **moderne Ausstattung** und ist **multifunktional nutzbar (KEINE GASTRONOMIE (!))** und wurde **im Jahr 2022 neu adaptiert.**

- Das zu vermietende Objekt **verfügt über 4 offene, jeweils straßenseitig orientierte Räumlichkeiten,** die noch durch einen **bezaubernden, historischen Mittelarkadengang verbunden sind.**

- Das **Objekt** ist **in Summe von 4 Eingängen aus betretbar, verfügt** unter anderem **über 2 Geschäftsräume** in **Richtung Domgasse und 2 Geschäftsräume** in **Richtung Burggasse hin orientiert.**

- In **Summe bestehen 8 straßenseitig orientierte Schaufensterflächen** (jeweils ca.

1,5m breit) sowie **zusätzlich Vitrinen / Schaufenster im Arkadengang**.

- Vom Geschäftslokal aus ist das **belüftete** und **klimatisierte Lager im Kellerbereich** direkt betretbar.

- **Das Objekt besticht** vor allem durch **beste und gut erreichbare Innenstadtlage,** den **hervorragend nutzbaren Grundriss,** das **wunderschöne historisch-moderne Ambiente** mit **Kreuzgewölbedecken, originalen Tragwerksäulen, Arkadengang sowie die attraktive Innenstadtumgebung mit prächtigem Gebäudebestand** etc..

- **allerbeste Citylage**

- **sehr gute Infrastruktur**

- **beste öffentliche** (Bus, Hauptbahnhof) **und individuelle Verkehrsanbindung** (A2, A10, Airport, etc.)

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld**

- **sehr gute Frequenzlage**

360 Grad-Tour Link: https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ5K3

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Eingangsbereich Burggasse

- Eingangsbereich Domgasse

- Eingangsbereich Arkadenhof

- weiterer Eingang hofseitig

- 4 Geschäftsräume - offen verbunden

- Arkadengang von der Burggasse aus betretbar

- Abstellraum mit Fenster

- Abgang Lager (klimatisiert)

- ca. 25m Straßenfront

- Teeküche - Anschlüsse vorhanden

- WC und Handwaschbecken

Ausstattung:

- moderne Portale

- Fliesenböden

- Natursteinböden

- Verbundfenster

- Klimatisierung

- moderne Gesamtausstattung

- teilweise Stuckdecken

- historische Stilelemente / Säulen

- Energieausweis Wohngebäude gesamt (HWB 179 kWh/m²a, HWB-Klasse E, fGEE 3,52 kWh/m²a, HWB-Klasse F, lt. EA vom 23.01.2013)

- Ein neuer Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap