

*****SONDERPREIS*** Zentrale Gewerbefläche in Klagenfurt
– 53 m² im 1. Obergeschoss, ideal als Studio, Büro oder
Verkaufsfläche**



Strassenansicht vom Haus

Objektnummer: 643

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,20 m ²
Nutzfläche:	53,20 m ²
Kaltmiete (netto)	416,67 €
Kaltmiete	498,61 €
Betriebskosten:	81,94 €
Heizkosten:	106,40 €
USt.:	99,72 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

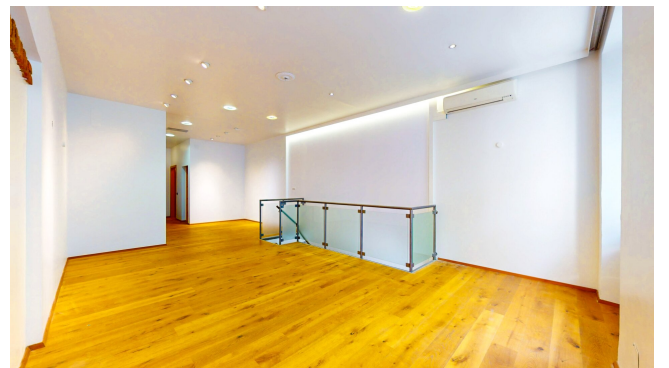


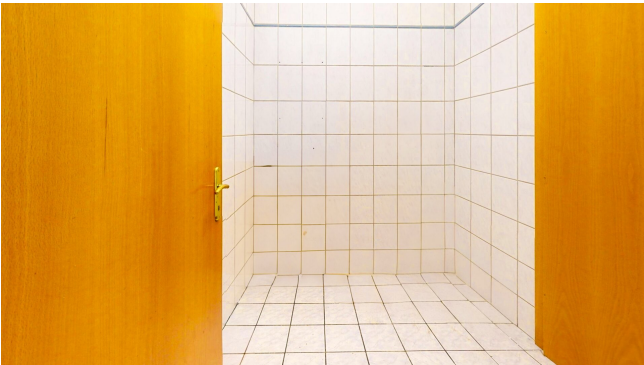
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

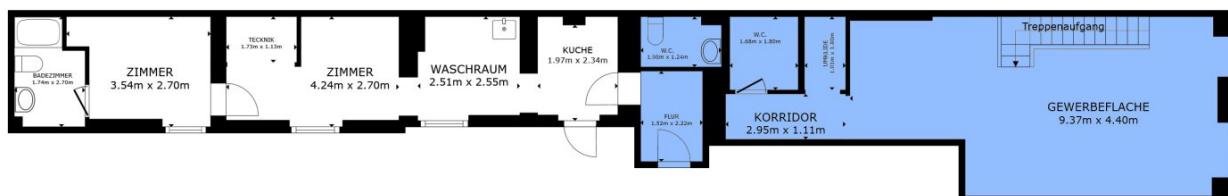
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Gewerbefläche 53,2 m²



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 62,2 m² STOCKWERK 2 94,1 m²
INSGESAMT : 156,3 m²
ANGABEN OHNE GEWAHR



Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sofort bezugsfertige **Gewerbefläche im Zentrum von Klagenfurt** bietet auf ca. **53 m²** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als **Tattoo-Studio, Nagelstudio, Kosmetikstudio, Wimpernstudio, Massagepraxis, Verkaufsraum, Atelier, Showroom** oder **Bürofläche**. Die Einheit liegt im **1. Obergeschoss** eines stilvollen Altbaus in der **Burggasse**, direkt über dem Friseursalon.

Der Zugang erfolgt wahlweise **durch den Friseursalon** oder über ein **separates Stiegenhaus**, was sowohl **Diskretion als auch Sichtbarkeit** ermöglicht – ideal für Dienstleister:innen im **Beauty- und Gesundheitsbereich** oder für Unternehmen mit **individueller Kundenbetreuung**.

Aufteilung & Ausstattung:

- ein **großer, heller Raum** als **Studio, Verkaufsfläche** oder **Büro**
- ein **kleiner Nebenraum**, ehemals Umkleide (z. B. als Kabine oder Lager nutzbar)
- **Teeküche**
- **Kunden-WC** + separates **WC für Mitarbeitende**
- **Klimaanlage**
- **helle Räume**, renovierter Zustand, sofort bezugsbereit
- optional **erweiterbar um ca. 40 m²**

Lage & Umfeld:

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum **Neuen Platz**, den **City Arkaden** und dem **Heuplatz** – damit mitten im **Stadtzentrum von Klagenfurt am Wörthersee**. Die Umgebung ist geprägt von **Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben** – eine optimale Lage für **Kund:innenverkehr**, spontane Laufkundschaft oder feste Termine.

Auch **öffentliche Verkehrsanbindungen** (Buslinien, Bahnhof) sowie **Parkmöglichkeiten** sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Geeignet für:

- **Tattooatelier oder Kosmetikstudio in Klagenfurt**
- **Nagelstudio oder Massageraum**
- **Bürofläche für Beratung, Kreativarbeit, Coaching**
- **Showroom / Verkaufsfläche für spezialisierte Produkte**
- **Beauty- & Gesundheitsberufe, Imageberatung, Energiearbeit etc.**

Zusammenfassung:

Diese **zentral gelegene Geschäftsfläche in Klagenfurt Innenstadt** überzeugt durch ihre **helle Atmosphäre**, den **flexiblen Grundriss** und die **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**. Ob als **Kosmetikstudio zu vermieten, Tattoo-Studio mieten, Bürofläche Innenstadt Klagenfurt** oder **Showroom in zentraler Lage** – hier finden Sie den passenden Rahmen für Ihr Gewerbe.

? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

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 <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap