

# Ein Juwel mitten in der Fußgängerzone sucht einen NACHMIETER !



**Objektnummer: 1630/340**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	121,30 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	61,79 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	59,51 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.843,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	37,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	343,00 €
<b>USt.:</b>	968,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

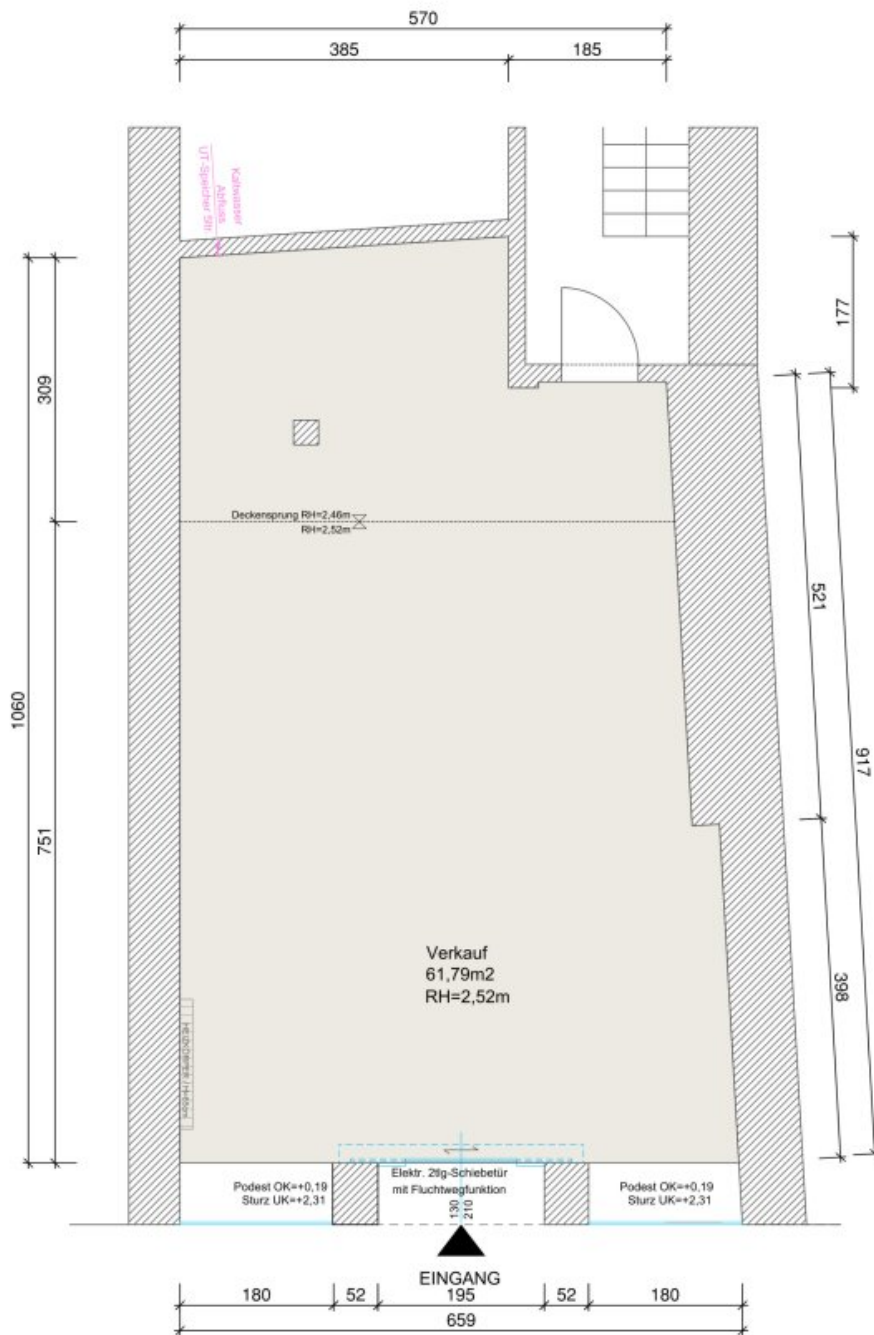
ULLI IMMO / Lebensräume die passen.  
Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 0676/4680409

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

gstermin zur



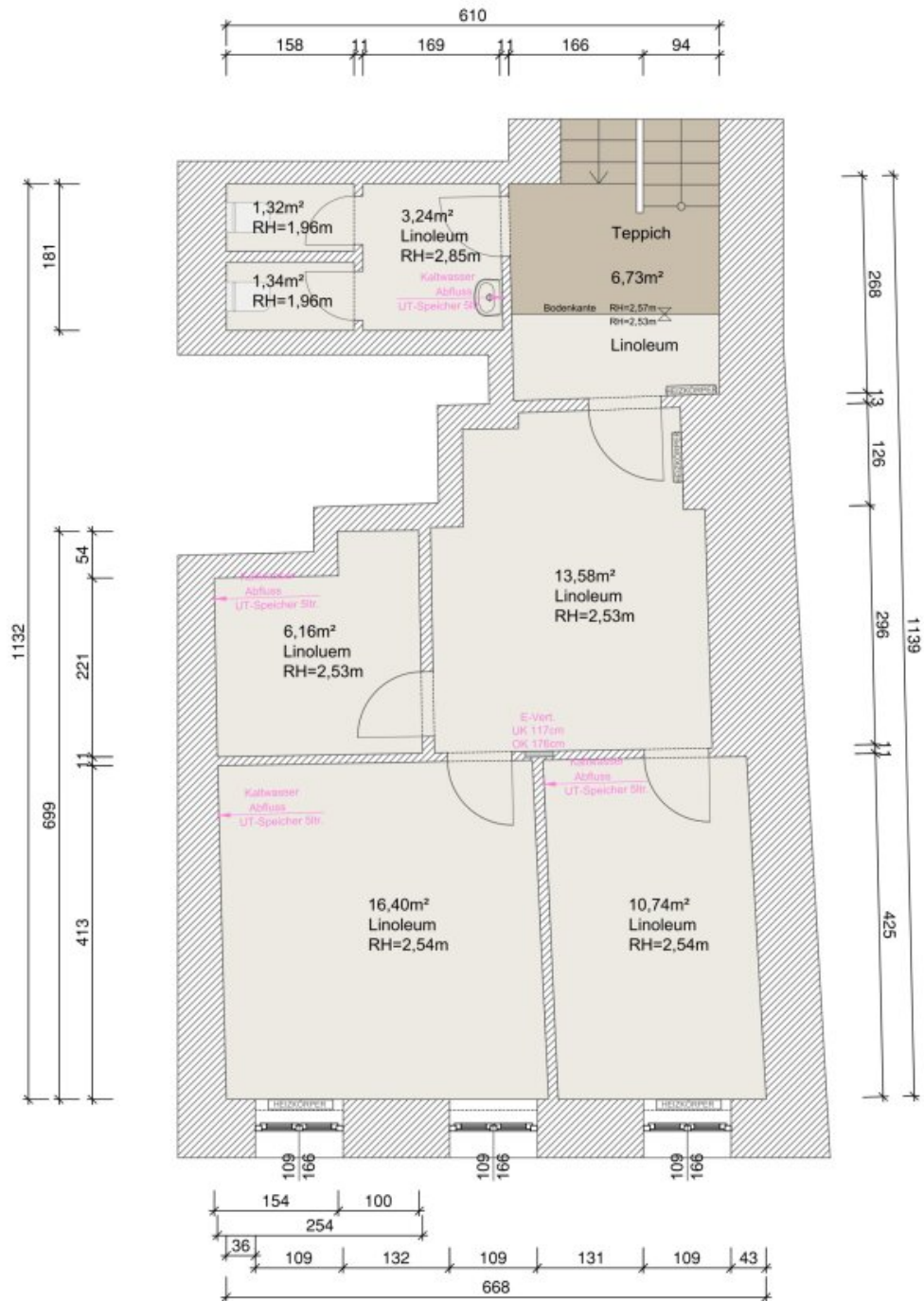


GESCHOSS: **ERDGESCHOSS**

MAßSTAB: **1:50**

DATUM: **11.11.2021**

Kramergasse 9  
A-9020 Klagenfurt



GESCHOSS: **OBERGESCHOSS**

MA&STAB: **1:50**

DATUM: **11.11.2021**

Kramergasse 9  
A-9020 Klagenfurt

## Objektbeschreibung

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

Direkt in der Kramergasse (Hauptfrequenzzone Richtung City Arkaden) liegt !

Abgesehen von der einzigartigen Lage und Architektur besticht diese Fläche natürlich auch durch die schönen Schaufensterfronten und die Nähe zu den City Arkaden, dem Neuen Platz und dem Alten Platz!

### **Ausstattung:**

- Zwei Schaufenster
- Zwei Vitrinen
- Fernwärme und Strom werde direkt vom Mieter mit den Stadtwerken Klagenfurt verrechnet
- WC mit Entlüftung, Handwaschbecken

### **Eckdaten :**

Das Geschäftslokal liegt in mitten der Kramergasse:

Verkaufslokal mit ca. 61,79 m<sup>2</sup>

OG mit " Wc`s, 2 Büro`s oder Magazzinflächen und Küchenanschlüssen ca 60m<sup>2</sup>

Heiz- und Stromkosten werden direkt vom Mieter mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet!

3BMM Kautiön

Ein Energieausweis ist in Arbeit!

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Tiefgaragen!

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen :

Mag. Ulrike Brunner

Immobilienmaklerin

**ULLI IMMO** / Lebensräume die passen.

[Alter](#) Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am  
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](tel:+4300463203120) | [+43 \(0\) 676 4680409](tel:+43006764680409)

[www.ulli-immo.at](http://www.ulli-immo.at) | [office@ulli-immo.at](mailto:office@ulli-immo.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.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises bzw. 3 BMM im Falle der Vermietung, immer zzgl. 20 % USt.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap