

# **Geschäftshaus mit hohem Entwicklungspotenzial - BARRIEREFREI**



**Objektnummer: 1630/339**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9300 St. Veit an der Glan
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	918,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	48,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	868,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	948.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	860,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.000,00 €
<b>USt.:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

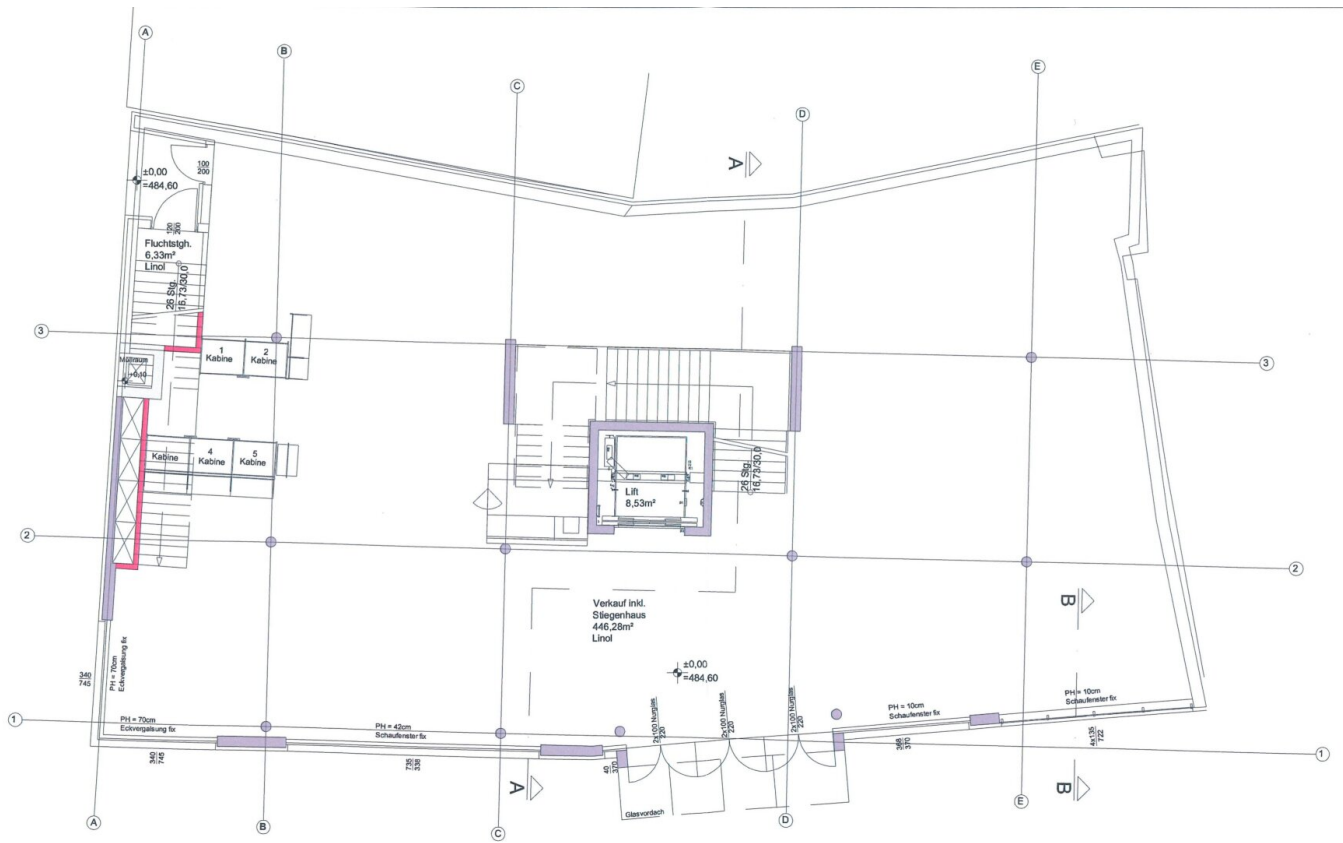
Ulli IMMO  
Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

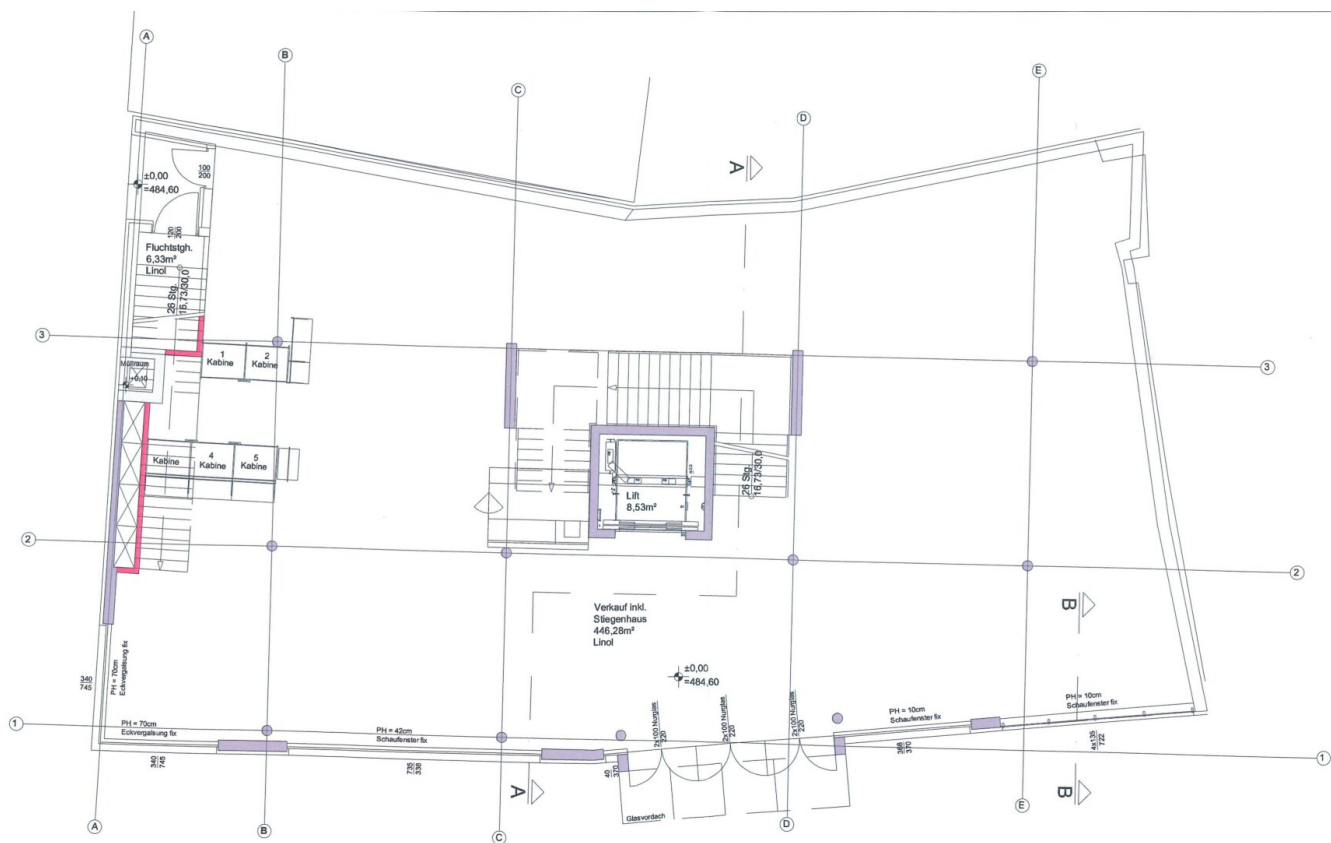
T 0676/4680409

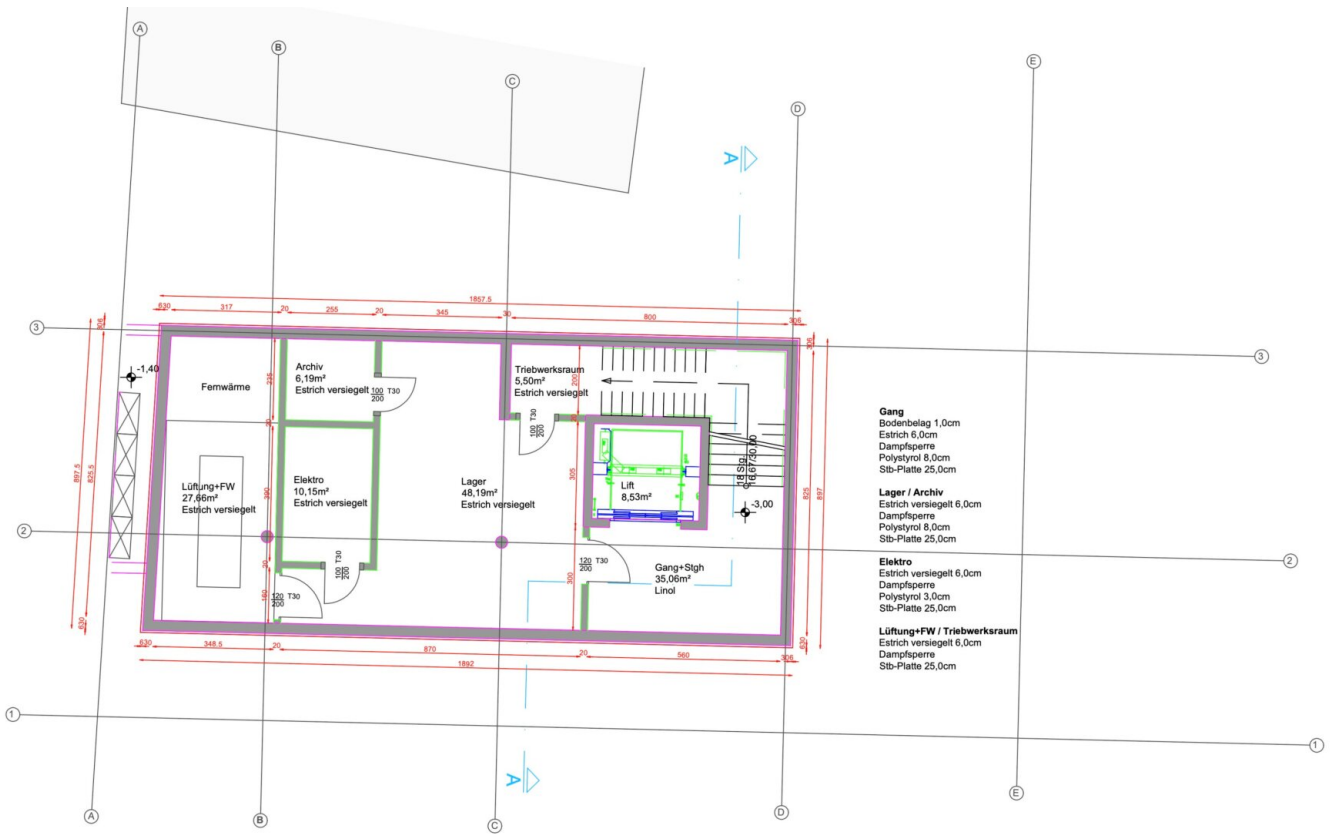












## Objektbeschreibung

Das Geschäftshaus ist aufgeteilt auf 3 Geschosse - rd. 868m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche im Erdgeschoß 446,28m<sup>2</sup> und im 1. Obergeschoss Verkauf inkl. Stiegenhaus 421,84m<sup>2</sup> sowie 48m<sup>2</sup> Lagerfläche im Kellergeschoss.

Getrennte Sanitärbereiche für Kunden und Mitarbeiter sowie ein Aufenthaltsraum sind im 1. Obergeschoss untergebracht. Ein Kabinenlift für den barrierefreien Zugang in alle Geschosse ist vorhanden.

Das gesamte Gebäude ist mit einer Lüftungs- und Klimaleitung, einer vollständigen Elektroverkabelung sowie einer automatischen Brandmeldeanlage ausgestattet.

Klimaanlage ist vorhanden! Heizung Fernwärme und die BK belaufen sich schätzungsweise auf ca. € 1000 netto/Monat!

Es liegt ebenfalls eine Machbarkeitsstudie von 08/2023 vor, wonach die Flächen auch in Büro- bzw. Wohnflächen aufgeteilt werden könnten - hier gibt es viel Gestaltungsspielraum.

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**

\*\*\*\*\*

**ULLI Immo**

**T +43 (0) 676 / 4680409**

**E 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 Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer/von der Eigentümerin 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 ifgF BGBl. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3% des Kaufpreises bzw. 3 BMM zzgl. 20% USt.*

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap