

## **Großzügige Hallenflächen in Klagenfurt - ca. 2700 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 5156/12177**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Lagerfläche:</b>	2.700,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaltmiete (netto)</b>	16.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	16.200,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 2338906

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Großzügige Hallenfläche  
in Klagenfurt - ca. 2700 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## **Großzügige Halle- und Logistikfläche in Klagenfurt - flexibel nutzbar & langfristig verfügbar**

Zur Vermietung gelangt eine umfangreiche, funktional ausgeführte Hallen-/Lagerfläche mit optionalen Büroflächen in Klagenfurt Ost mit idealer Anbindung an das Autobahnnetz. Der Standort eignet sich optimal für Logistik, Lagerhaltung, Produktion oder kombinierte Betriebsnutzungen.

Gesucht wird **bevorzugt ein langfristiger Mieter**, der die gesamte Hallenfläche nutzt. Eine flexible Aufteilung in einzelne Einheiten (z. B. durch Einzug von Trennwänden) ist möglich und kann individuell umgesetzt werden.

## **Hallen- und Lagerflächen - ca. 2.700 m<sup>2</sup>**

Zusätzlich und optional stehen funktionale Büro- und Lagerbüroflächen für ca. €10.-/m<sup>2</sup> auf drei Ebenen zur Verfügung:

- Erdgeschoss: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 195 m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss: ca. 195 m<sup>2</sup>

?? Gesamt Büro-/Lagerbürofläche: ca. 470 m<sup>2</sup>

Die Büros sind ideal für Verwaltung, Disposition, Schulungen oder technische Abteilungen und befinden sich in direkter Nähe zu den Hallenflächen.

## **Ausstattung & Besonderheiten**

- Großzügige Hallenhöhe und durchdachte Logistikstruktur
- Flexible Flächennutzung
- Sehr gute Anlieferungs- und Rangiermöglichkeiten
- Langzeitmieter bevorzugt

2018 wurden sämtliche Lichtkuppeln erneuert und die Brandschutz Tore modernisiert, wodurch auch die natürliche Belichtung und Sicherheit der Hallen verbessert wurden.

Außenflächen & Logistik-Infrastruktur mit optionaler Nutzung:

- 14 moderne E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Außenbereich
- Großzügiger asphaltierter Parkplatz für Mitarbeiter und Besucher
- Fluchtwege, Brandschutzkennzeichnung und moderne Sicherheitsbeleuchtung vorhanden

**Mietkonditionen:**

**Richtwert Miete: ab ca. € 6,- / m<sup>2</sup>**

**Lage:**

Klagenfurt - etablierter Wirtschaftsstandort mit:

- optimaler Autobahnanbindung
- schneller Erreichbarkeit der Stadt Klagenfurt
- sehr guter regionaler und überregionaler Verkehrsanbindung

**Der exakte Standort wird erst bei konkretem Interesse und Besichtigungswunsch bekannt gegeben.**

**Bei Anfragen bitte um genaue Daten wie Name, Position, Firma, Adresse und Telefonnummer.**

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus Größe, Flexibilität und Infrastruktur und eignet sich besonders für Unternehmen mit langfristigem Flächenbedarf, die einen zusammenhängenden Hallenkomplex mit Büroflächen suchen.

? Weitere Informationen, Detailpläne und Besichtigungstermine gerne auf Anfrage.

Lassen Sie sich diese einzigartige Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter **+43 664 2338906 - Hannes Hammermayer**, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Hinweis: Alle Angaben stammen vom Eigentümer und aus den übergebenen Plänen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap