

**Attraktive Gewerbefläche zur Miete in bester Lage von
Viktring – ideal für Lager, Produktion, Kühlwaren &
Logistik**



Luftbild Weitblick Westen

Objektnummer: 815

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	218,26 m ²
Lagerfläche:	152,61 m ²
Bürofläche:	4,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaltmiete (netto)	2.509,00 €
Kaltmiete	2.509,00 €
USt.:	501,80 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

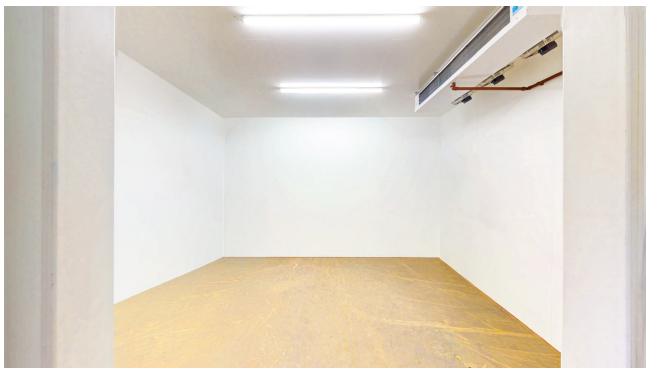
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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











STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK: 446,2 m²
 INSGESAMT : 446,2 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Im **beliebten** und **hervorragend erreichbaren Stadtteil Viktring** gelangt diese **vielseitig nutzbare Gewerbefläche** zur **Vermietung**. Die **Immobilie eignet sich ideal** für **Unternehmen** aus den **Bereichen Produktion, Lebensmittelverarbeitung, Lagerlogistik, Großhandel, Zustellung, Kühlwarenlagerung, Versandhandel** oder **gewerbliche Nutzung mit laufender Anlieferung**.

Die **Gewerbefläche überzeugt durch** eine **durchdachte und praxisorientierte Raumaufteilung, großzügige Lagerbereiche, mehrere getrennte Kühlzellen** sowie eine **funktionale Infrastruktur für effiziente Betriebsabläufe**. **Besonders Unternehmen mit erhöhtem Bedarf an Warenlagerung, Kommissionierung, Kühlung oder regelmäßiger Warenanlieferung profitieren von den optimalen Voraussetzungen** dieser **Immobilie**.

Die **vorhandene LKW-Laderampe ermöglicht** eine **komfortable und professionelle Anlieferung direkt am Objekt** und **schaft ideale Bedingungen für Betriebe** mit **Lieferverkehr** oder **täglichem Warenumsatz**.

Flächenaufteilung

Folgende Bereiche stehen im Objekt zur Verfügung:

- **LKW-Laderampe:** ca. 22,02 m²
- **Lager hinten:** ca. 76,20 m²
- **Kühlzelle 1:** ca. 19,40 m²
- **Kühlzelle 2:** ca. 10,68 m²
- **Kühlzelle 3:** ca. 8,88 m²
- **Lager 2 hinten:** ca. 61,22 m²
- **Lager 3 hinten:** ca. 15,19 m²

- **Büro hinten:** ca. 4,70 m²

Die **Kombination** aus mehreren Lagerflächen, separaten Kühlbereichen sowie Sozial- und Nebenräumen ermöglicht einen **strukturierten** und **effizienten** Arbeitsalltag. **Besonders** die **getrennten Kühlzellen** bieten **optimale Voraussetzungen** für **Unternehmen** aus der **Lebensmittelbranche, Gastronomie, Frischelogistik** oder **Kühlkettenlagerung**.

Die großzügigen Lagerflächen eignen sich hervorragend für:

- **Warenlagerung**
- **Kommissionierung**
- **Produktionsabläufe**
- **Versand & Zustellung**
- **Großhandelsnutzung**
- **Zwischenlagerung**
- **Kühlwarenlogistik**

Auch für **regionale Gewerbebetriebe** oder **expandierende Unternehmen** bietet die **Immobilie** ein **hohes Maß** an **Flexibilität** und **Entwicklungspotenzial**.

Für die **Gewerbefläche** fallen **monatliche Nebenkosten** in **Höhe** von **€ 4,78/m² brutto** an, **welche** bereits **Betriebskosten, Heizkosten, Rücklagenbeitrag** sowie **Verwaltungskosten** umfassen.

Zusätzlicher Vorteil – Parkplätze direkt beim Objekt

Ein besonderer Mehrwert dieser Gewerbefläche ist die Möglichkeit, **bis zu 10 Parkplätze**

direkt beim Objekt anzumieten. Dadurch stehen ausreichend Stellflächen für Mitarbeiter, Firmenfahrzeuge, Lieferdienste oder Kunden zur Verfügung – ein großer Vorteil in dieser stark nachgefragten Gewerbelage von Viktring.

Ein weiterer Vorteil dieser Gewerbefläche liegt in ihrer flexiblen Nutzbarkeit: Je nach individuellem Bedarf besteht die Möglichkeit, mehr oder weniger Fläche in Anspruch zu nehmen. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für kleinere Unternehmensstrukturen als auch für Betriebe mit erweitertem Platzbedarf und bietet eine anpassungsfähige Lösung für unterschiedliche Nutzungskonzepte und zukünftige Entwicklungen.

Ihr neuer Unternehmensstandort in Viktring

Die **Kombination** aus:

- **hervorragender Erreichbarkeit,**
- **funktionaler Infrastruktur,**
- **professioneller Anlieferungsmöglichkeit,**
- **Kühl- und Lagerflächen** sowie
- **flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**

macht diese **Gewerbeimmobilie** zu einer **seltenen Gelegenheit** am Standort Viktring.

Ob als **Lagerstandort, Produktionsfläche, Kühlwarenlager, Zustellbasis, Gewerbebetrieb oder Logistikzentrum** – diese **Mietfläche bietet ideale Voraussetzungen** für **unterschiedlichste Unternehmenskonzepte** und **überzeugt durch ihre vielseitige Einsetzbarkeit.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap