

! Zu Vermieten! Attraktive Gewerbefläche in Viktring zu vermieten – vielseitig nutzbar mit Parkmöglichkeiten



Luftbild mit eingezeichneter Gewerbefläche

Objektnummer: 814

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	236,71 m ²
Lagerfläche:	99,00 m ²
Verkaufsfläche:	85,05 m ²
Bürofläche:	25,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaltmiete (netto)	2.722,17 €
Kaltmiete	2.722,17 €
USt.:	544,43 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

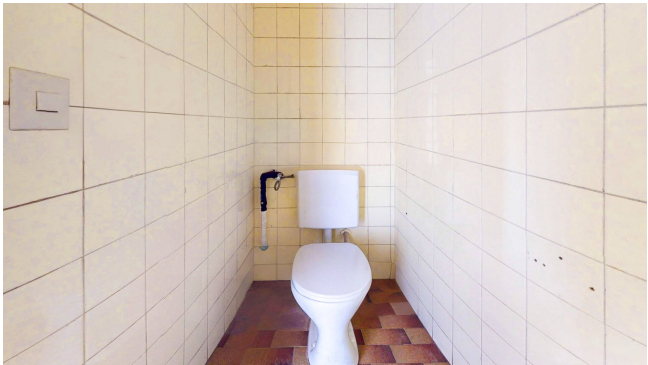
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 446.2 m²
INSGESAMT : 446.2 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Im **Zentrum** von **Viktring** steht eine großzügige und vielseitig nutzbare **Gewerbefläche mit insgesamt 236,71 m² zur Vermietung**. Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Struktur, die funktionale Aufteilung und die damit verbundenen zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind der großzügige **Verkaufsraum**, das praktische **Lager** sowie das separat nutzbare **Büro**, die gemeinsam ein durchdachtes und effizientes Raumkonzept bilden.

Diese Gewerbefläche eignet sich ideal für Unternehmen, die auf der Suche nach einem Standort mit **guter Erreichbarkeit, hoher Flexibilität** und einer professionellen Präsentationsmöglichkeit sind.

Ob **Einzelhandel, Fachmarkt, Verkaufsfläche, Servicebetrieb, Büro mit Kundenverkehr** oder ein kombiniertes Konzept aus **Verkauf, Lager und Verwaltung** – diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftsmodelle.

Ein weiterer Vorteil: Es besteht die Möglichkeit, **bis zu 10 Parkplätze zusätzlich anzumieten**. Damit ist eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner gewährleistet, was den Standort zusätzlich aufwertet.

Für eine möglichst unkomplizierte Warenanlieferung besteht zudem die Möglichkeit, ein entsprechendes Zufahrts- bzw. Anlieferungstor einzubauen. Dadurch könnten Logistik- und Ladeprozesse deutlich erleichtert sowie eine komfortable Be- und Entladung direkt bei der Einheit ermöglicht werden.

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

Flächenaufteilung

Verkaufsraum: 85,05 m²

Der **großzügige Verkaufsraum** bildet den **zentralen Bereich** der **Immobilie** und **eignet sich optimal** für die **kundenorientierte Präsentation** von **Waren** oder **Dienstleistungen**. Durch die **angenehme Raumgröße** lassen sich **attraktive Verkaufs- und Ausstellungsflächen** ideal umsetzen.

Lager: 99 m²

Das **direkt zugeordnete Lager** bietet **ausreichend Platz** für **Waren, Materialien** und **betriebliche Abläufe**. Die **Fläche unterstützt effiziente Organisations-** und

Logistikprozesse und sorgt für kurze Wege im Arbeitsalltag.

Büro: 25,20 m²

Das **separate Büro** ergänzt die **Gewerbefläche sinnvoll** und **schafft** einen **ruhigen Bereich** für **Verwaltung, Organisation** oder **Besprechungen**. **Damit** wird eine **klare Trennung** zwischen **Kundenbereich** und **administrativen Tätigkeiten** ermöglicht.

Umkleide / Sozialraum: ca. 18,78 m²

Der **zusätzliche Sozial- und Umkleidebereich** sorgt für **hohen Komfort** im **täglichen Betrieb** und **bietet Mitarbeitern** ausreichend **Platz** für **Pausen, Garderobe** oder **interne Abläufe**. **Besonders** für **service- oder mitarbeiterintensive Betriebe** stellt dieser **Bereich** einen **großen Mehrwert** dar.

WC Damen: ca. 3,95 m²

Das **separate Damen-WC** ergänzt die **funktionale Infrastruktur** der **Immobilie** und **unterstützt** einen **professionellen Betriebsstandard**.

WC Herren: ca. 4,73 m²

Auch das **Herren-WC** ist **praktisch integriert** und **trägt** zu einer **komfortablen Nutzung** für **Mitarbeiter** und **Kunden** bei.

Die **Immobilie überzeugt insgesamt** durch ihre **praktische Raumaufteilung**, die **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** und das **Potenzial, individuelle Geschäftskonzepte optimal umzusetzen**. Durch die **Kombination** aus **Verkaufsfläche, Lager, Büro** sowie **Sozial- und Sanitärbereichen** entsteht ein **Standort**, der sowohl **funktional** als auch **wirtschaftlich attraktiv** ist.

Diese **Gewerbefläche** stellt eine interessante Gelegenheit für Betriebe dar, die Wert auf **Flexibilität, Struktur, Kundenfreundlichkeit** und einen **professionellen Auftritt** legen.

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