

**Vielseitige Gewerbefläche in Viktring – Verkaufsraum,
Lager & Büro auf ca. 237m²**



Luftbild mit eingezeichneter Gewerbefläche

Objektnummer: 812

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:	84,82 m ²
Verkaufsfläche:	85,05 m ²
Bürofläche:	25,20 m ²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises 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

Mitten in **Viktring** steht eine vielseitig nutzbare **Gewerbefläche mit insgesamt 236,71 m²** zum Verkauf. Die Fläche überzeugt durch ihre klare Struktur, ihre 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.

Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die auf der Suche nach einem Standort mit **guter Erreichbarkeit, hoher Flexibilität und professioneller Präsentationsmöglichkeit** sind. Ob **Einzelhandel, Fachmarkt, Verkaufsfläche, Servicebetrieb oder ein kombiniertes Konzept aus Verkauf, Lager und Verwaltung** – diese Gewerbefläche bietet beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftsmodelle.

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.

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.

Parkmöglichkeiten

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **bis zu 10 Parkplätze mitzukaufen**. Dies ist insbesondere für kundenorientierte Betriebe, Mitarbeiter sowie Lieferanten ein erheblicher Pluspunkt und steigert die Attraktivität des Standorts spürbar.

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

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

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.

Diese Gewerbefläche stellt eine interessante Gelegenheit für Betriebe dar, die Wert auf **Flexibilität, Struktur 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