

**!Zu Vermieten! Attraktive Gewerbefläche mitten in Viktring
– ideal für Handel, Produktion und vielfältige
Nutzungskonzepte**



Luftbild mit eingezeichnetem Objekt

Objektnummer: 827

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	446,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaltmiete (netto)	5.232,50 €
Kaltmiete	5.232,50 €
USt.:	1.046,50 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

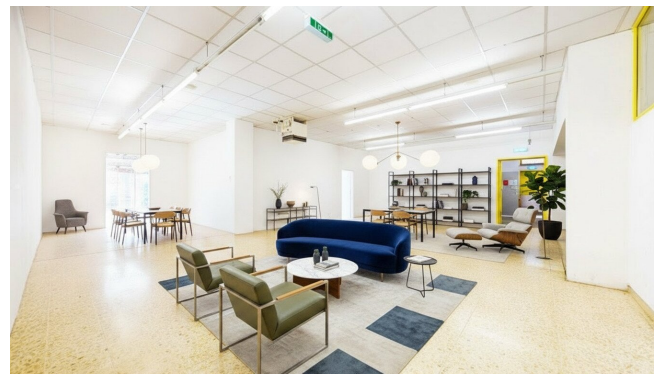
H +43 664 4539400

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



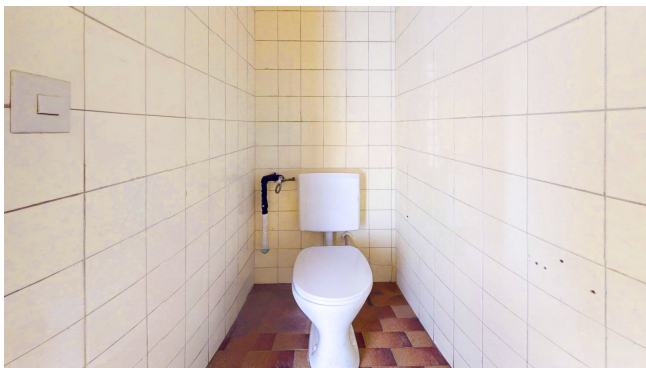




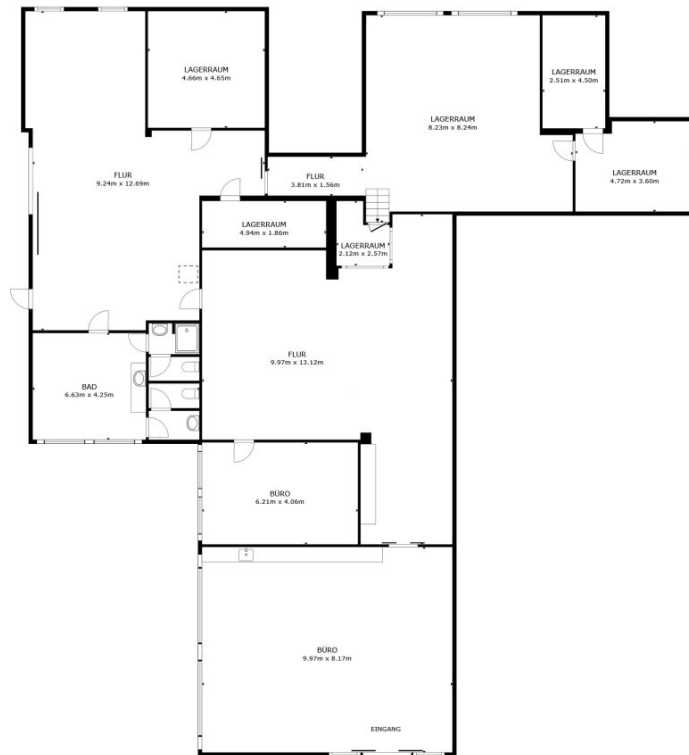












STOCKWERK

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



Objektbeschreibung

Mitten in Viktring steht eine großzügige und äußerst vielseitig nutzbare **Gewerbefläche mit insgesamt 455 m² zur Vermietung**. Die Fläche wurde bisher als **Supermarkt** betrieben und ist dadurch bereits hervorragend auf eine **kundenorientierte Nutzung** sowie auf **praktische betriebliche Abläufe** ausgelegt. Besonders hervorzuheben sind die klare Raumstruktur, die separaten Zugänge sowie die Möglichkeit, Kundenbereich und Arbeitsbereich sinnvoll voneinander zu trennen.

Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die einen Standort mit **guter Erreichbarkeit, funktionaler Aufteilung und viel Potenzial** suchen. Ob **Einzelhandel, Fachmarkt, Nahversorgung, Produktion, Lager, Lebensmittelverarbeitung, Servicebetrieb oder ein kombiniertes Konzept aus Verkauf und Logistik** – diese Gewerbefläche bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Flächenaufteilung

Verkaufsflächen vorne:

Der vordere Bereich eignet sich optimal für den Kundenverkehr und besteht aus den ersten drei Flächen:

- Verkaufsraum: **85,05 m²**
- Lager vorne: **99 m²**
- Büro: **25,20 m²**

Dieser Bereich ist mit **Fliesenboden** ausgestattet und vermittelt durch die helle, strukturierte Fläche ein professionelles und einladendes Erscheinungsbild. Durch die großzügige Fläche im Eingangs- und Verkaufsbereich lassen sich Waren ansprechend präsentieren und kundenfreundliche Abläufe optimal umsetzen.

Flächen Produktion / Anlieferung hinten:

Der hintere Bereich ist funktional auf **Produktion, Lagerung und Anlieferung** ausgelegt und bietet ideale Voraussetzungen für betriebliche Prozesse:

- LKW-Laderampe: **22,02 m²**
- Lager hinten: **76,20 m²**
- Kühlzelle 1: **19,40 m²**
- Kühlzelle 2: **10,68 m²**
- Kühlzelle 3: **8,88 m²**
- Lager 2 hinten: **61,22 m²**
- Lager 3 hinten: **15,19 m²**
- Umkleide / Sozialraum: **18,78 m²**
- WC Damen: **3,95 m²**
- WC Herren: **4,73 m²**
- Büro hinten: **4,70 m²**

Die hinteren Flächen verfügen über **Estrich-, Fliesen- und Laminatboden** und sind dadurch robust und vielseitig nutzbar. Besonders praktisch sind die vorhandenen **Kühlzellen**, die die Fläche für Betriebe mit Frischeprodukten, Lagerbedarf oder lebensmittelnaher Nutzung zusätzlich attraktiv machen.

Ein weiterer Vorteil sind die **zwei separaten Eingänge**: ein Eingang für den **Verkaufsbereich** und ein eigener Zugang für die **Anlieferung**. Dadurch lassen sich Kundenfrequenz und Warenlogistik optimal voneinander trennen, was den täglichen Betriebsablauf deutlich erleichtert.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **bis zu 10 Parkplätze anzumieten** – ein wesentlicher Pluspunkt für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten.

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

Die Lage **mitten in Viktring** bietet eine gute Sichtbarkeit und eine attraktive Erreichbarkeit in einem gefragten Umfeld. Durch die frühere Nutzung als Supermarkt ist die Fläche besonders interessant für Konzepte, die auf **Kundennähe, Frequentierung und effiziente Abläufe** setzen.

Diese Gewerbefläche überzeugt durch **Größe, Flexibilität und starke Nutzungsmöglichkeiten** – eine seltene Gelegenheit für Betriebe, die einen funktionalen und gut erreichbaren **Mietstandort mit Potenzial** suchen.

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