

Inserat ID: 169665

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 33

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:5757€

Straße:

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kärnten Österreich

### Kontaktinformationen:

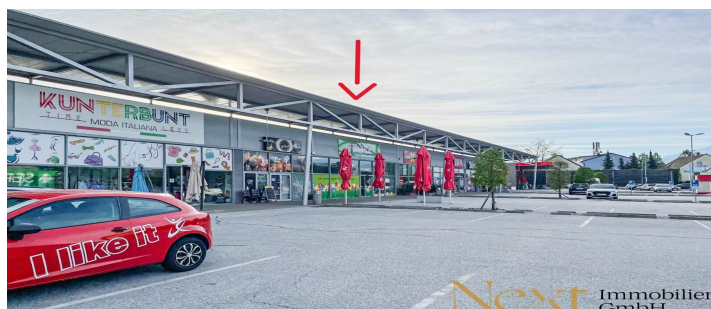
Reinhard Reichenberger

Tel: +43 664 401 98 87

reichenberger@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 575.7m<sup>2</sup>

## Repräsentative Geschäftsfläche mit hoher Kundenfrequenz in Klagenfurt zu vermieten!



Helle Geschäftsfläche in einer etablierten Shopping-Allee zu vermieten!

Diese großzügige Geschäftsfläche mit ca. 575,70m<sup>2</sup> in einer etablierten Shopping-Allee überzeugt durch ihre helle Glasfassade und eine flexible Raumaufteilung, die vielfältige Möglichkeiten für Handel, Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzung eröffnet. Die Einheit umfasst eine ca. 465,10m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche sowie ein ca. 77,40m<sup>2</sup> großes Lager, das bei Bedarf problemlos in die Verkaufsfläche integriert werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Büro, einen Personalraum und Sanitäranlagen.

Die Immobilie befindet sich in einer stark frequentierten Lage direkt an der Völkermarkter Straße und profitiert von namhaften Nachbarn wie Penny, BIPA und Fitshop, was eine hohe Kundenfrequenz garantiert. Ein großzügiger Parkplatz direkt vor Ort sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit mehreren Buslinien sorgen für eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: ? 8,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto: ? 1,10/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Strom- und Heizkosten (Fernwärme) werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Mietbeginn: ab sofort

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz) /

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.500m  
Apotheke &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Klinik &lt;2.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;2.500m  
Straßenbahn &lt;6.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 575.7m<sup>2</sup>

hwbwert: 126m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.09m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 5757€

Nebenkosten: 633.27€

## Kontaktinformationen

Vorname: Reinhard

Nachname: Reichenberger

Tel.: +43 664 401 98 87

E-Mail: reichenberger@nextimmobilien.at