

# Neubau – Geschäftsflächen in zentrumsnaher Frequenzlage

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Verbrauchermarkt zur Miete

Objekt ID: 4689



Gesamtfläche ca.: **112,70 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **1** - Kaltmiete: **1.458,75 EUR** - Nettokaltmiete:  
**1.458,75 EUR**



## Neubau – Geschäftsflächen in zentrumsnaher Frequenzlage

Objekt ID	4689
Objekttypen	Einzelhandel, Verbrauchermarkt
Adresse	Magazingasse 18 (Klagenfurt - Zentrum) 9020 Klagenfurt am Wörthersee Kärnten
Etage	EG
Gesamtfläche ca.	112,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Separate WC	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	40,68 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,60 (Klasse A+)
Mindestmietdauer	60 Monate
Maximalmietdauer	120 Wochen
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	Stellplatzmiete: 50 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Kurzfristig - Sofort
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Kabel-/Sat-TV, Separates WC
Mieterprovision	2 bis 3 Monatsmieten je nach Vertragsdauer zzgl. MwSt.
Kaution	5.000,00 EUR
Nettokaltmiete	1.458,75 EUR
Kaltmiete	1.458,75 EUR
Summe Miete netto	1.458,75 EUR
Hauptmietzins netto	1.408,75 EUR



Betriebskosten brutto	225,40 EUR
Gesamtmiete netto	1.684,15 EUR
Gesamtmiete	1.684,15 EUR



## Objektbeschreibung

Diese – in einem Neubauprojekt – entstehenden Geschäftsflächen heben sich sowohl durch die gute Erreichbarkeit als auch die frequentierte Lage in unmittelbarer Innenstadt Nähe hervor.

Ausreichend Schaufensterflächen hin zum begrünten Vorplatz können optimal für Werbemaßnahmen und Präsentationen genutzt werden. Die bauliche Ausführung im Erdgeschoss in Form von Arkaden lässt eine kleine "Geschäftsmeile" entstehen, die durch einen Supermarkt sowie ein Café/ Bistro zusätzliche Frequenz erhält.

Es stehen insgesamt 10 Geschäftseinheiten mit Nutzflächen zwischen 73 und 117 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die jeweils als offener Verkaufsraum ausgeführt sind und somit optimal Voraussetzungen für die individuelle Nutzung gewähren. Ausgestattet werden die Geschäftsflächen "belagsfertig", d.h. Sie haben die Möglichkeit die Räumlichkeiten selbst zu gestalten.

Eine Parkplatzsuche entfällt. Ihre Kunden bieten Sie die Möglichkeit, ihr Fahrzeug unmittelbar vor den Geschäftsflächen abzustellen.

## Sonstiges

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer/Vermieter sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) wird um Verständnis ersucht, dass nur Anfragen mit zumindest vollständigem Namen, E-Mailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden.

VOR Mietvertragserstellung ist ein Mietanbot mit Selbstauskunft vorzulegen, der Makler ist mit der Besorgung einer Bonitätsauskunft beauftragt.

Wir sind beauftragt, die Vermietung der Räumlichkeiten auf Basis einer Kooperation mit Realitäten Perkonig Immobilientreuhand KG zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Überprüfung der uns vorgelegten Unterlagen, des Zahlenmaterials und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben, wurde von uns nicht vorgenommen. Da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen, können wir eine Haftung für deren Richtigkeit nicht übernehmen.

Aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche ausschließlich über unser Immobilienbüro zu vereinbaren. Die Weitergabe dieses Angebotes, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklicher Genehmigung. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Sie haften persönlich für eine Weitergabe ohne Genehmigung. Nachdruck und/ oder Vervielfältigung/ Kopien auch auszugsweise nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.



# Lage





(c)2018 ZOOMVP\_AZ FLK 2 Klagenfurt\_c01\_



(c)2018 ZOOMVP\_AZ FLK 2 Klagenfurt\_c06\_



Visualisierung



Visualisierung



# Grundriss

Grundriss

