



Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.wmi.at office@wmi.at

Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000

Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

## Klagenfurt - Villacher Ring 19 - vis-à-vis Rothauerhochhaus: große EG-Geschäftsfläche mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

Objektadresse	Villacher Ring 19 / EG 9020 Klagenfurt Immobilien aus Österreich
Größe	<ul style="list-style-type: none"><li>• rd. 500 m<sup>2</sup></li></ul>
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"><li>• direkt am Ring</li><li>• flexible Raumgestaltung</li><li>• Erdgeschoß</li><li>• barrierefrei</li><li>• zusätzlich 33 Quadratmeter Außenfläche auf Eigengrund vor den Eingängen (ideal für Außenwerbung, Entree Gestaltung, Fahrradständer etc.)</li><li>• gemeinschaftliche Dachterrasse im 6. Stock des Hauses mit Blick auf das Kreuzbergl (ideal für eine kurze Arbeitspause an der frischen Luft)</li></ul>
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Gewerbefläche befindet sich im Edel-Rohbau mit div. Vorinstallationen sowie Sanitäranschlüssen und eignet sich ideal für eine flexible Gestaltung/ Raumaufteilung und Verwendung. Ob unkomplizierte Lagerfläche oder Ausbau zum repräsentativen (Agentur-)Office mit dem gewissen kreativen Touch oder Schauraum, Praxis, Ordination, Co-Working Space, Mode- oder Lebensmittelhandel, Kunst-Ausstellung, etc..</li><li>• Die großflächige Fensterfront zum Villacher Ring ist mit der entsprechenden Folierung zusätzlich ein idealer Werbeträger für Ihr Unternehmen an diesem stark frequentierten Standort.</li><li>• Ringseitig verfügt das Geschäftslokal über drei separate Eingangsportale. Ebenso ist das Objekt auch über die Villacher Straße erreichbar.</li><li>• Die Fassade im Erdgeschoß wurde gerade saniert und neu verputzt.</li></ul>
Kfz	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bis zu 4 Tiefgaragenstellplätze können direkt im Haus optional bei Bedarf für Mitarbeiter und/oder Kunden angemietet werden.</li><li>• In unmittelbarer Umgebung sind zahlreiche Parkplätze in der Kurzparkzone verfügbar.</li><li>• Bei großem, ständigem Parkplatzbedarf können kostengünstig (ca. € 46.-/Monat) Dauerparkplätze in der benachbarten Messe-Garage gemietet werden.</li></ul>
Raumangebot	<ul style="list-style-type: none"><li>• siehe Plandarstellung</li></ul>
Eignung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Büro</li><li>• Co-Working</li><li>• Ausstellungsfläche</li><li>• Verkaufsfläche</li><li>• Praxis</li><li>• Schauraum</li><li>• Fernwärme</li></ul>
Heizung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fernwärme</li></ul>
Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"><li>• HWB spezifisch: 74,23 gem. EAW aus 2013</li></ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>• optional Kauf möglich</li></ul>
Übergabe	ehestens bzw. nach Absprache, dazu erforderlich: <ul style="list-style-type: none"><li>• Selbstauskunft</li><li>• Einkommensnachweis, Firmenbuchauszug</li><li>• Kautionserlag (3 BMM)</li><li>• Mietvertragsgebühr an das Finanzamt</li><li>• Vermittlungsprovision je nach Mietdauer</li></ul>

## Miete

- € 5,- / m<sup>2</sup> Nettomietzins (Mietzins variiert je nach Ausstattungs- und Umbauwünschen des künftiges Mieters bzw. dessen Eigenleistung)
- € 2,16 / m<sup>2</sup> Betriebskostenakontierung
- € 0,67 / m<sup>2</sup> Heizkostenakontierung
- zzgl. Umsatzsteuern







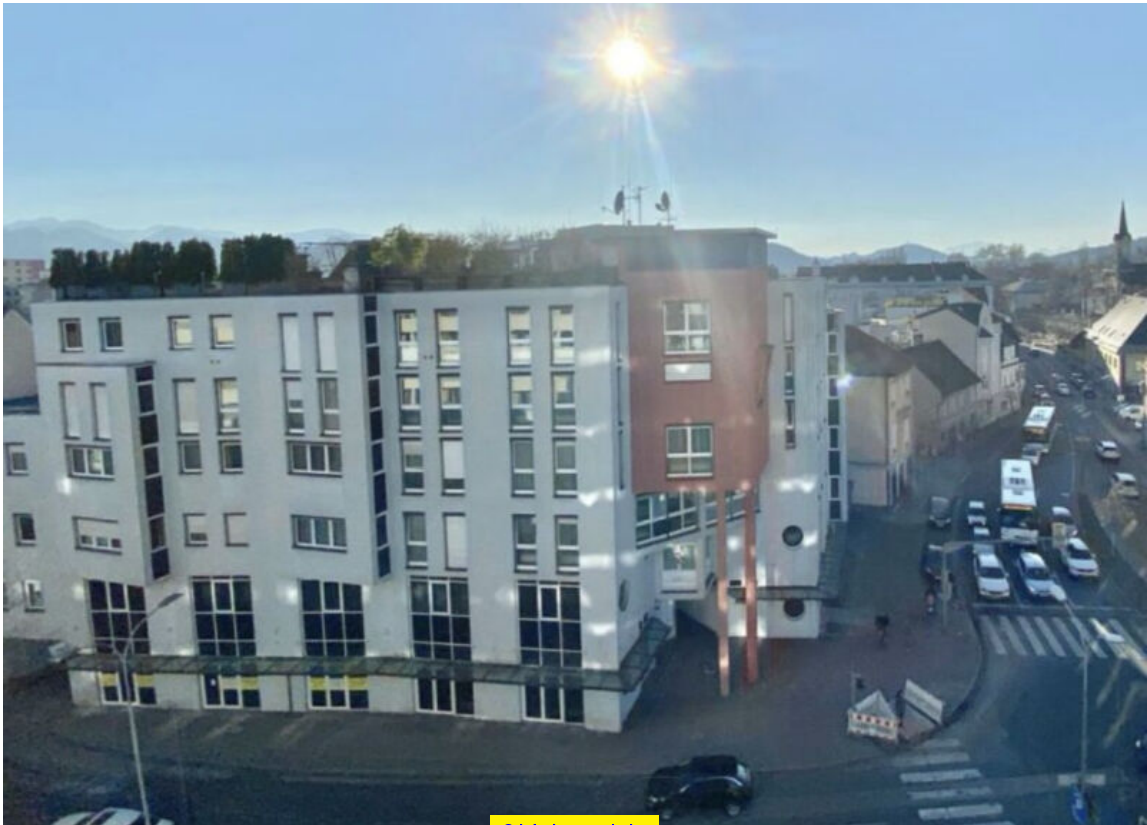






allgemeine Dachterrasse





Objektansicht