

Exposé

Attraktives Geschäftslokal mit großen Schaufensterfronten in bester Lage

in der Klagenfurter Innenstadt
zu verkaufen

Adresse: Bahnhofstraße 20, 9020 Klagenfurt



1 – OBJEKTINFORMATIONEN

KAUFPREIS: € 325.000,--

GESCHÄFTSLOKAL	
Adresse:	Bahnhofstraße 20, 9020 Klagenfurt
Baujahr:	1957
Flächen:	~131m² Nutzfläche EG, ~13 m² Nebenfläche vor Geschäft (überdachter Eingangsbereich) ~106 m² Nebenfläche im Kellergeschoss Anmerkung: Im Rahmen der vorliegenden Recherche wurden keine Hinweise auf ein rechtlich gesichertes Nutzungsrecht an der Kellerfläche festgestellt. Die Nutzung erfolgt derzeit faktisch und ohne vertragliche Absicherung. Flächenangaben können aufgrund von Bautoleranzen sowie Sanierungsmaßnahmen abweichen.
Objekttyp:	Geschäftslokal
Besonderheiten u. weitere Details:	Das Geschäftslokal befindet sich in sehr guter, zentraler Lage in der Bahnhofstraße/Ecke 8. Mai-Straße von Klagenfurt, einer der Hauptverbindungsachsen zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt. Zwei große überdachte Fensterfronten ermöglichen eine effektvolle Präsentation von Produkten und Dienstleistungen. Durch die Nähe zur Innenstadt (Neuer Platz, Alter Platz, City Arkaden) profitiert das Objekt von einer zentralen Stadtlage mit hoher Sichtbarkeit und einer laufenden Frequenz an Kunden und Passanten. Bushaltestellen befinden sich direkt in der Umgebung, ebenso wie Parkmöglichkeiten (Kurzparkzonen, Tiefgaragen). Die Bahnhofstraße ist eine wichtige Durchfahrtsstraße in der Klagenfurt Innenstadt und damit auch logistisch gut angebunden. Der Objektstandort eignet sich ideal für Einzelhandelsbetriebe, Showrooms, Büros oder Dienstleistungsangebote, die von einer zentralen Lage, starker Passantenfrequenz und guter Verkehrsanbindung profitieren möchten.
Geschosse:	Erdgeschoss (Geschäftsfläche), Kellergeschoss
Böden:	Fliesen im EG
Fenster:	Kunststofffenster mit Alu-Clip, 2-fach Isolierverglasung
Kanal/Wasser/Strom:	angeschlossen
Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung im EG
Warmwasser:	Dezentrale Warmwasserbereitung mit Boiler
Klimaanlage:	vorhanden
Zubehör:	Keine Stelleplätze vorhanden
Energiekennzahlen:	HWB Ref,SK = 262,1 kWh/m ² a Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE,RK = 1,73
Raumaufteilung:	Siehe Grundrisse Seit 5 und 6
KAUFNEBENKOSTEN	
Grunderwerbssteuer:	3,5 %
Eintragung Grundbuch:	1,1 %
Maklerhonorar:	3,6 % gem. Immobilienmaklerverordnung, Makler ist als Doppelmakler tätig
Kaufvertragserrichtung:	nach Vereinbarung
Einverleibung von Darlehen:	1,2 %
ANSPRECHPARTNER	
Puterrot GmbH	+43 (0)463 50 44 83 immobilien@immobilienpr.eu
Alle Angaben ohne Gewähr. Keine mündlichen Nebenabreden. Es wird dem Interessenten jederzeit das Recht eingeräumt das Objekt mit Sachverständigen, welcher Art auch immer, zu besichtigen und Funktionstests durchzuführen.	

SEITE 2 von 7

2 - GALERIE

Verkaufslokal Erdgeschoss:



SEITE 3 von 7

ImmobilienPR eine Marke der QM PROJEKT GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER ARCH. BM DIPL.-ING. PAUL MÖDRITSCHER
FIRMENSITZ: JUGENDDORFSTRASSE 19, 9073 KLAGENFURT-VIKTRING
BÜRO KLAGENFURT: RIZZISTRASSE 21, 9020 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE
T: +43 (0) 463 50 44 83 F: +43 (0) 463/ 50 44 83 - 89

BANKVERBINDUNG: **RAIFFEISENBANK HERMAGOR REG.GENOS. MBH**
IBAN: AT 25 3936 4000 0194 7142 **BIC:** RZKTAT2K364
UID: ATU72133504 **FN:** 468706z
GERICHTSSTAND: KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE
MITGLIED DER DER FACHGRUPPE DER WIRTSCHAFTSKAMMER KÄRNTEN

Verkaufslokal Erdgeschoss:



Abstellraum und Elektrik, Stiegenabgang ins Kellergeschoss:



SEITE 4 von 7

ImmobilienPR eine Marke der QM PROJEKT GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER ARCH. BM DIPL.-ING. PAUL MÖDRITSCHER
FIRMENSITZ: JUGENDDORFSTRASSE 19, 9073 KLAGENFURT-VIKTRING
BÜRO KLAGENFURT: RIZZISTRASSE 21, 9020 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE
T: +43 (0) 463 50 44 83 F: +43 (0) 463/ 50 44 83 - 89

BANKVERBINDUNG: **RAIFFEISENBANK HERMAGOR REG.GENOS. MBH**
IBAN: AT 25 3936 4000 0194 7142 **BIC:** RZKTAT2K364
UID: ATU72133504 **FN:** 468706z
GERICHTSSTAND: KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE
MITGLIED DER DER FACHGRUPPE DER WIRTSCHAFTSKAMMER KÄRNTEN

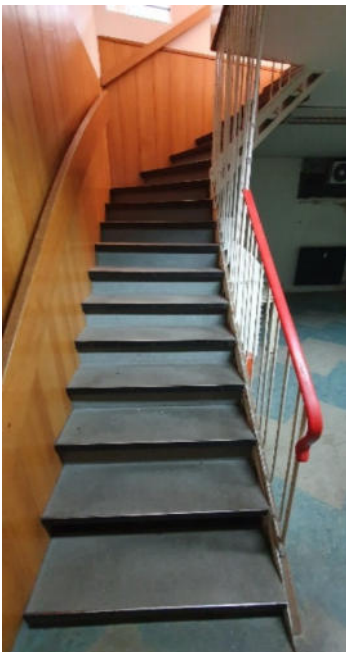
Ansicht 8. Mai-Straße:



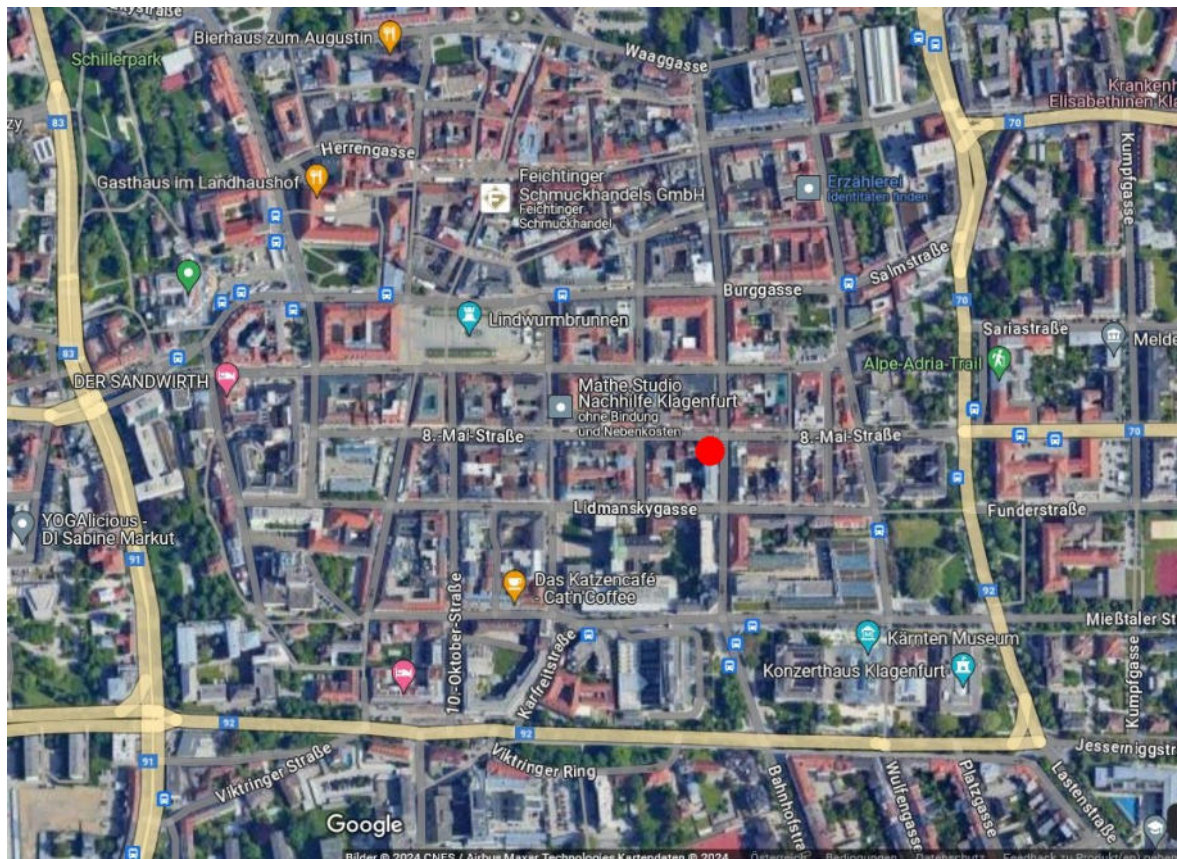
Untergeschoss Nebenflächen Lagerräume:



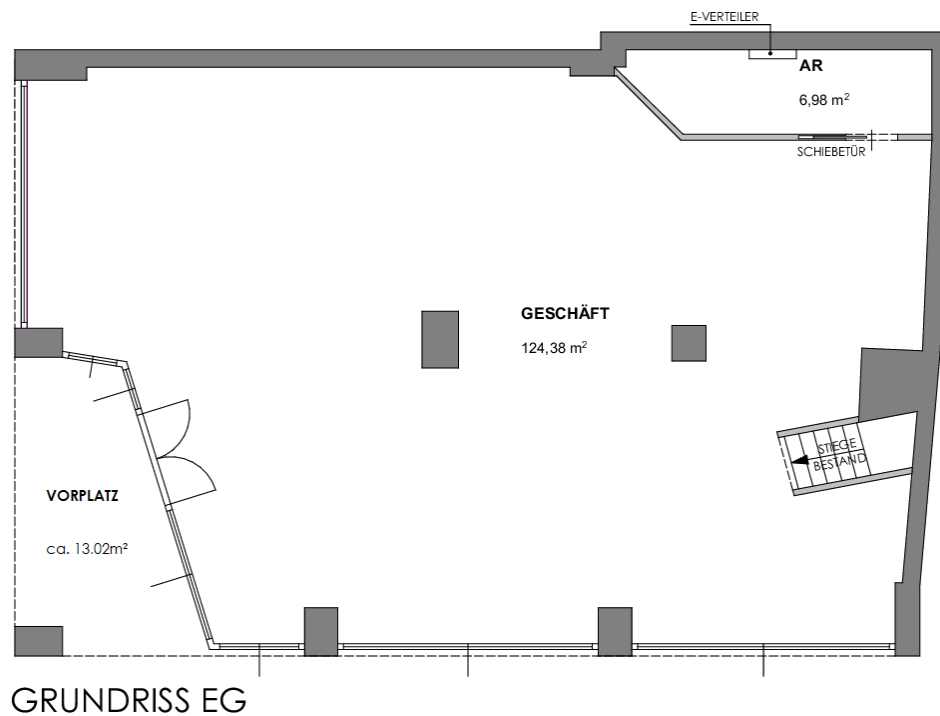
Untergeschoss Nebenflächen Nebenräume:

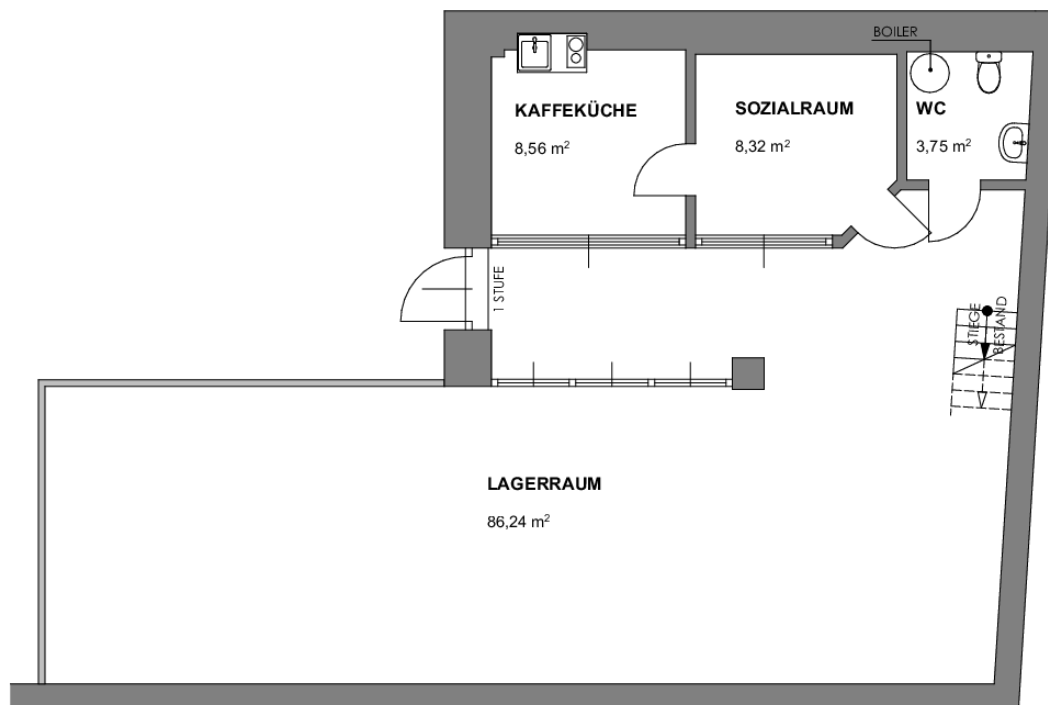


3 - LAGE



4 - GRUNDRISS (schematisch)





GRUNDRISS KG