**IMZ Immobilien GmbH**

9220 Velden, Mühlweg 3

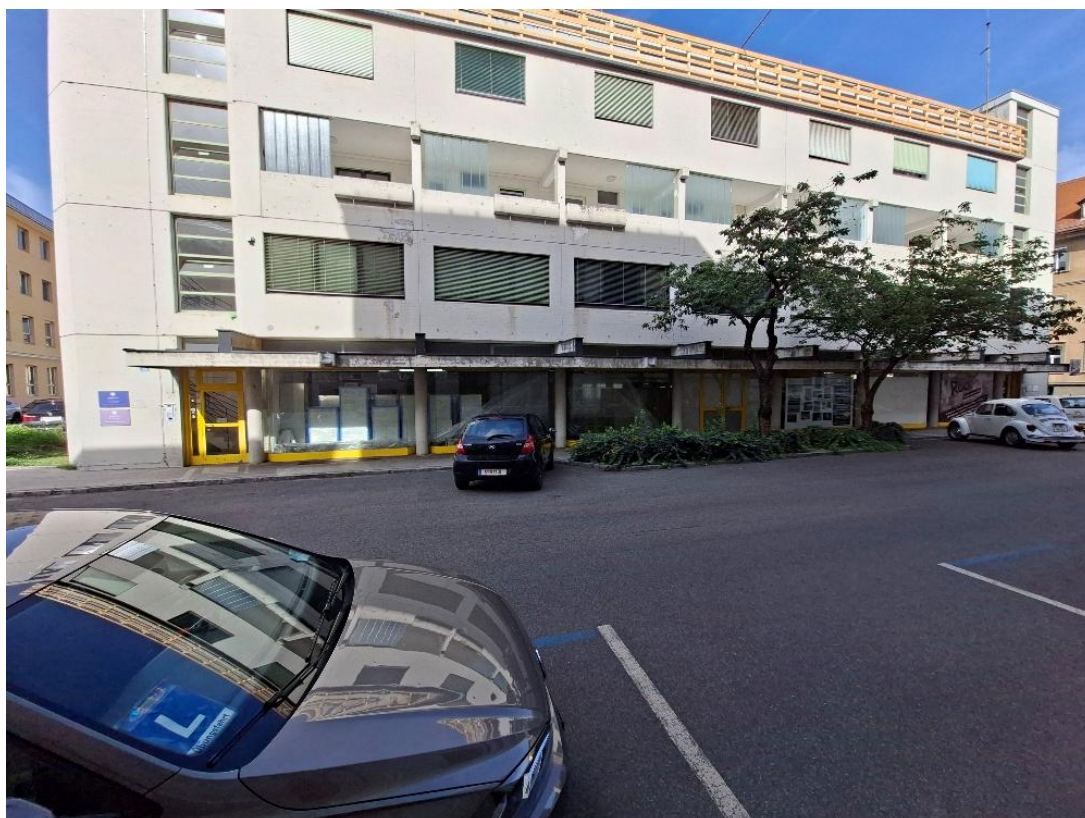
Telefon: 0699/1500 45 54, Telefax: 01/513 73 17-4

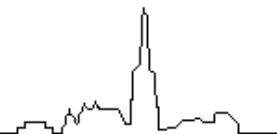
e-Mail: g.urbanz@immobilienzentrale.at

UID: ATU57996235, FN 248684 m LG Klagenfurt, DVR: 2110737

**GESCHÄFTSLOKAL/GROSSRAUMBÜRO!
ÄRZTEZENTRUM! ERDGESCHOSS!
GROSSE AUSLAGENFRONT!
ORF-NÄHE! INKL. HEIZUNG!
UNBEFRISTET! PROVISIONSFREI!**

**Geschäft TOP I in
9020 Klagenfurt, Hoffmannngasse 10-12
(8. Bezirk – Villacher Vorstadt)**





Lage:

Nähe: Villacher Ring, ORF Funkhaus Kärnten, Dorotheum, Heiligengeistplatz

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Station Lendhafen: Autobuslinien C, 5 und 10
- Station Sponheimer Straße: Autobuslinie 5
- Station Heiligengeistplatz: Autobuslinien A, B, C, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 und 20

Perfekte Infrastruktur durch die Nähe zur Innenstadt und zum Villacher Ring (Bäckerei, Friseur, Apotheke, Ärzte, Banken, Post, Drogerie, Tankstelle, Volksschule) ist in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Gebäude:

Es handelt sich um ein um ca. 1972 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus, das eine geringe Lärmbeeinträchtigung aufweist. Das Gebäude ist unterkellert und besteht aus dem Erdgeschoß und drei Obergeschossen.

Eine Gegensprechanlage ist vorhanden.

Ein Personenlift ist nicht vorhanden.

Geschäftslokal/Büro:

Das zu vermietende Geschäftslokal bzw. Büro erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoß und hat den Haupteingang von der Hoffmannngasse, sowie einen Lieferanteneingang und einen Personaleingang vom Innenhof. Weiters gibt es eine Zugangsmöglichkeit vom Stiegenhaus. Der Zugang ist barrierefrei.

Aufgrund der bodentiefen Fenster ist eine große Auslagenfläche und eine sehr gute Sichtbarkeit des Geschäftslokals gegeben.

Das Geschäftslokal besteht aus

- einem großen Raum (Geschäfts-/Verkaufsraum, Büroraum),
- einem Windfang,
- 2 WC-Räumen und
- Nebenräumen (Lagerflächen).

Nutzfläche: 384,33 m² (laut Plan)

mögliche Nutzung: jede geschäftliche Tätigkeit bzw. Bürotätigkeit mit Ausnahme von gastronomischen und sittenwidrigen Tätigkeiten

Zustand: durchschnittlich

Türen: Metalltüren, Stahlzargen

Fenster: Metallfenster

Inventar: keines

Böden: Fliesen

Decken: weiß gemalt

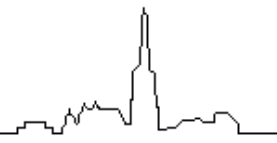
Wände: weiß gemalt (in beiden WC verflies)

Raumhöhe: bis zu 3,30 m (laut Plan)

Heizung: zentral (Stadtwärme), Wärmeabgabe über Radiatorenheizkörper, verbrauchsabhängige Zähler

Warmwasser: zentral (Stadtwärme), verbrauchsabhängige Zähler

Verkabelung: Telefon, Telekabel



Energieausweis:

Laut Energieausweis vom 15.02.2018 verfügt die gegenständliche Liegenschaft über einen spezifischen Heizwärmebedarf von 121,05 kWh/m²a (Referenzklima spezifisch), was der Energieklasse D entspricht, und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 1,615, was ebenfalls der Energieklasse C entspricht.

Mietkonditionen:

Bezug: ab 1. Dezember 2026 möglich

Dauer des Hauptmietverhältnisses: unbefristet

Die monatliche Gesamtmiete beträgt EUR 4.800,-- (inkludiert auch die Warmwasserkosten, Heizkosten, Betriebskosten und Umsatzsteuer) und setzt sich wie folgt zusammen:

Vorschreibungspositionen	Ust		Betrag	pro m²
Hauptmiete	20%		2.316,04	6,03
Betriebskosten allgemein a-conto	20%		883,96	2,30
Warmwasserkosten a-conto	20%		200,00	0,52
Heizbetriebskosten a-conto	20%		600,00	1,56
			4.000,00	10,41
Umsatzsteuer	20%	4.000,00	800,00	2,08
monatliche Gesamtvorschreibung			4.800,00	12,49

Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten, ist bei Mietvertragsabschluß fällig und wird bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes an den Mieter wieder zurückgestellt.

Besichtigung:

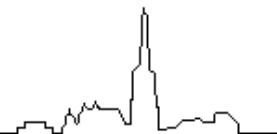
Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ersuchen wir um Kontaktaufnahme mit Herrn Gerald Urbanz (T 0699/1500 45 54, E g.urbanz@immobilienzentrale.at).

Diverses:

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Anmietung angeboten. Oben angeführte Angaben sind unsererseits ohne Gewähr. Wir haben auch das Vorhandensein der erforderlichen Bau- und Benützungsbewilligungen für dieses Objekt nicht feststellen können. Irrtum und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Die Anmietung des Objekts erfolgt direkt vom Eigentümer und ist somit provisionsfrei.



Vergünstigter Solarstrom:

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, deren produzierten Strom allen Bewohnern exklusiv zu einem vergünstigten Tarif angeboten wird.

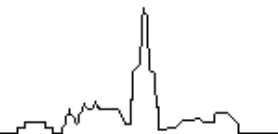
Derzeit bezahlt ein durchschnittlicher Haushalt einen Stromtarif (inkl. der Kosten für die Netznutzung, Elektrizitätsabgabe und Zählerkosten) von bis zu ca. 35,-- Cent / kWh.

Der Vermieter kann Ihnen derzeit Solarstrom zu einem Preis von

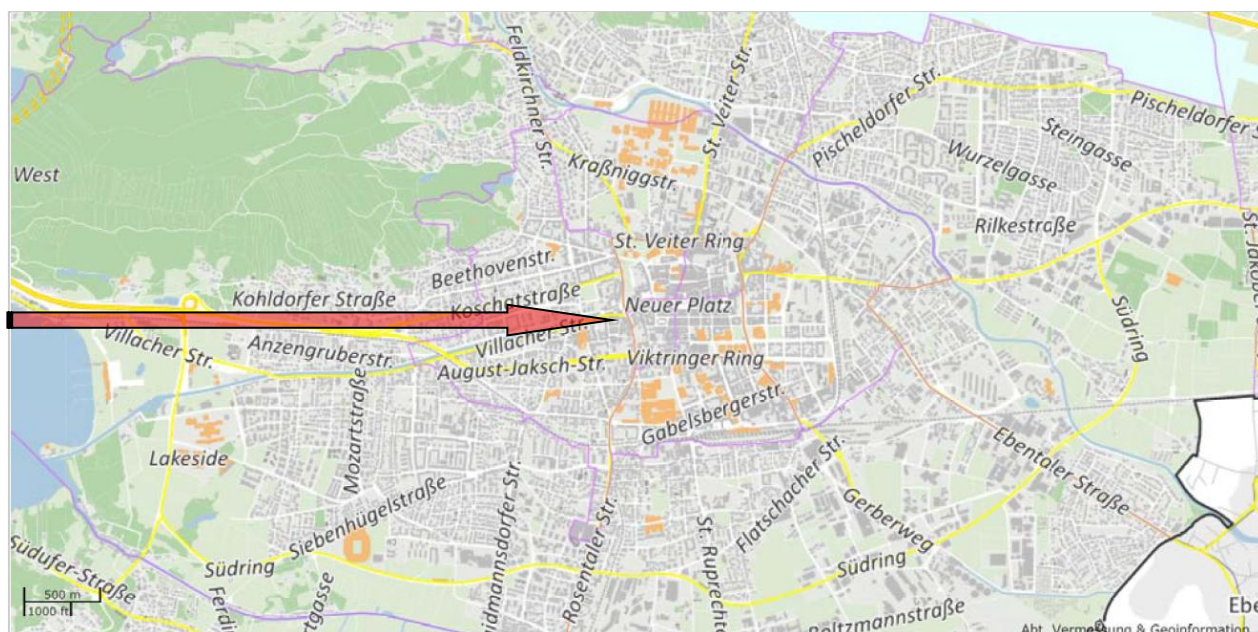
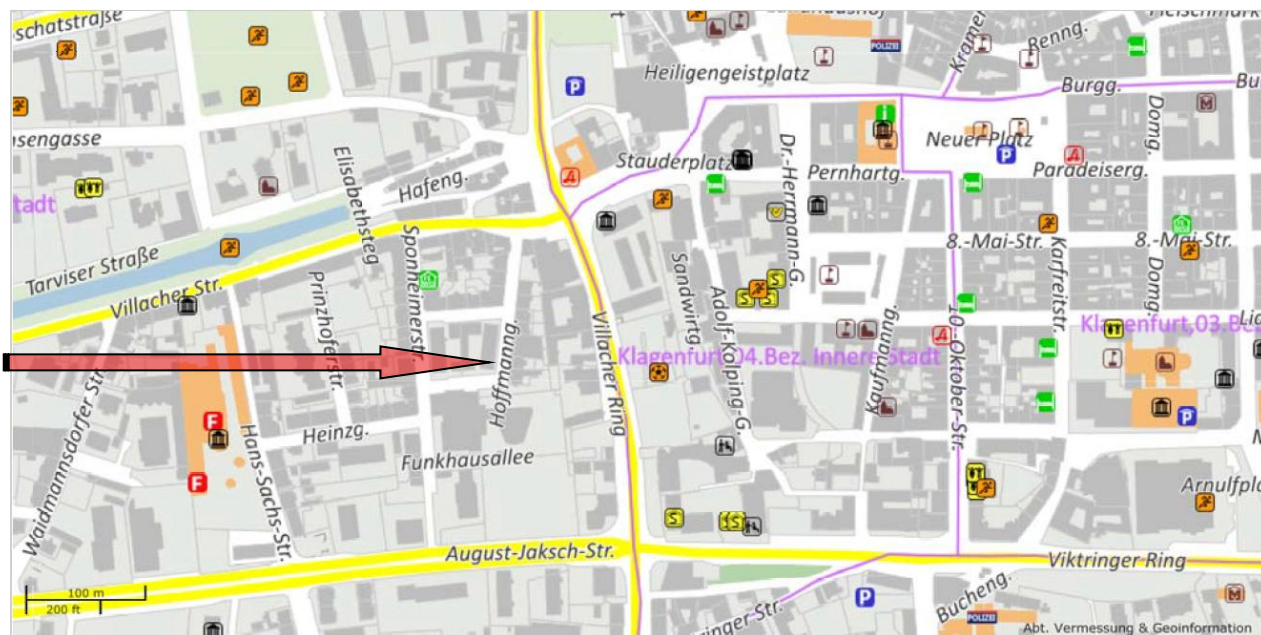
18,-- Cent / kWh exklusive Ust

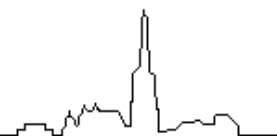
anbieten, wobei darin sämtliche Kosten (also auch Kosten für die Netznutzung, Elektrizitätsabgabe und Zählerkosten!) enthalten sind!

Wird kein Solarstrom produziert, beziehen Sie den Strom von Ihrem ausgewählten Stromanbieter. Sie bleiben somit auch Kunde bei Ihrem bisherigen Stromanbieter.

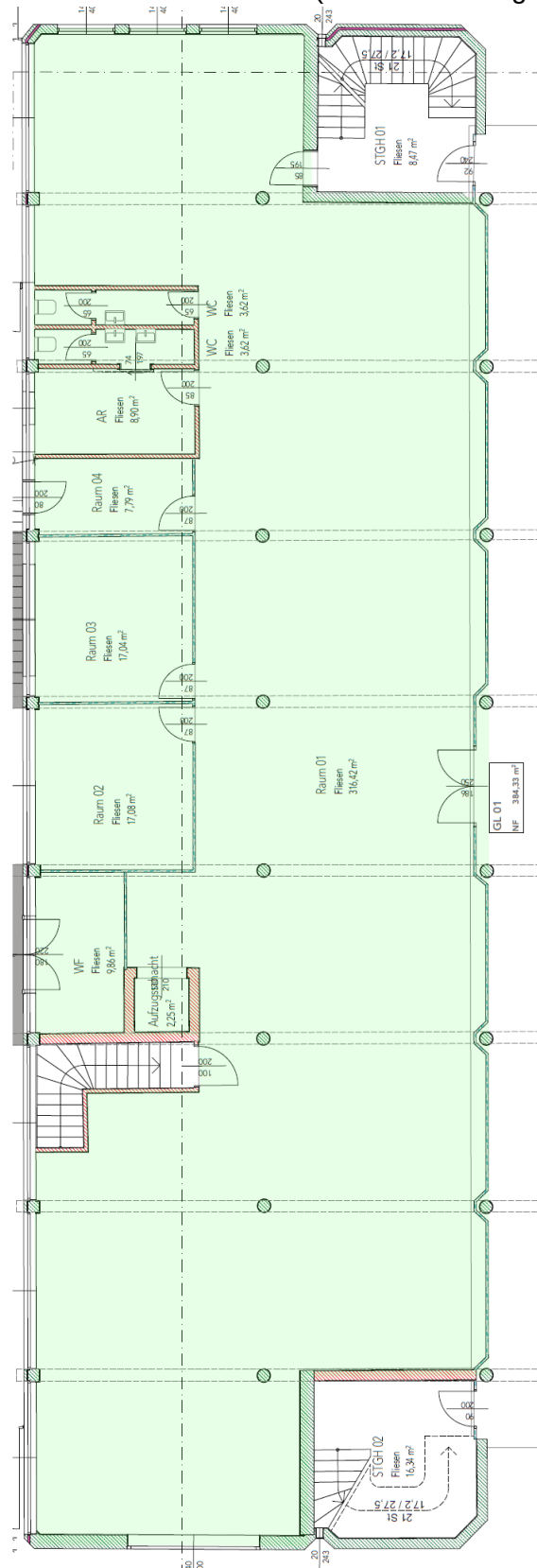


LAGEPLAN





PLAN GESCHÄFTSLOKAL (nicht maßstabsgetreu)



FOTOS



