An der Walk, 9020 Klagenfurt am Wörthersee | Einzelhandel | Objektnummer: 5889/17022

Ihr Business in Klagenfurt: Ihr Geschäftslokal im neuen Glanviertel

Ihre Ansprechpartnerin

Isabella Fehringer

i.fehringer@bwsg.at

www.bwsg.at/

Ihr Business in Klagenfurt: Ihr Geschäftslokal im neuen Glanviertel

Lage

Fabriksstraße - ehemalige Neunergründe. Die näheste Adresse ist An der Walk 6.

Beschreibung

Im Rahmen der Quartiersentwicklung **„Leben im GlanViertel“** entsteht im Erdgeschoss des Gebäudes eine Gewerbefläche für Kärntner Geschäftsleute und solche, die es noch werden wollen. Der Standort befindet sich im innerstädtischen Entwicklungsgebiet der ehemaligen **Neuner Gründe** und ist ein stetig wachsendes Wohnquartier, welches durch Neubauaktivität und Bevölkerungszuzug geprägt ist. Eine wachsende Kundenbasis ist daher gegeben. **Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nur um die Gewerbeflächen handelt. Vormerkungen für die Wohnungen können hier nicht angenommen werden. Dazu müssen Sie sich bitte bei dem Wohnbauprojekt auf unserer Homepage anmelden und vormerken lassen:** Vormerkung Wohnungen Leben im GlanViertel

Die Gewerbeeinheit mit insgesamt **rund 1.100 m²** ist als zusammenhängende Fläche geplant. Die Flexibilität in der Grundrissgestaltung bleibt damit erhalten: Wer sich früh eine Fläche sichert, erhält die Möglichkeit, in die Planung für sein persönliches Geschäftsmodell eingebunden zu werden.

Standort & Einzugsgebiet

- innerstädtisches Entwicklungsgebiet
- wachsendes Wohnquartier mit hoher Neubauaktivität
- direkte Einbindung in das Quartier (fußläufige Frequenz)
- kontinuierlicher Zuzug steigende Grundnachfrage

Flächenkonzept

Aktuell liegt folgende Flächenaufteilung vor:

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

Haus I - Lederfabrikstraße 4B - Nahversorger		
EG	Verkaufsraum Handel	583,75 m2
EG	Lager Handel	151,09 m2
EG	Foyer	66,86 m2
EG	Sozialraum	12,24 m2
EG	Büro	10,09 m2
EG	Garderobe Damen	5,37 m2
EG	Garderobe Herren	5,25 m2
EG	Kunden WC	4,67 m2
EG	Vorraum	4,59 m2
EG	WC Herren	4,00 m2
EG	WC Damen	3,75 m2
		851,66 m2
EG	Müllraum	9,03 m2
EG	Laderampe	87,31 m2
		948,00 m2

Haus I Lederfabrikstraße 4A – Café, Bäckerei		
EG	Lokal	109,32 m2
EG	Lager Lokal	13,46 m2
EG	Vorraum Lokal	5,15 m2
EG	WC Damen	4,19 m2
EG	WC Personal	4,06 m2
EG	WC Herren	2,86 m2
EG	Umkleide Personal	2,23 m2
		141,27 m2
		141,27 m2

Gesamtfläche: **1.089,27 m2**

Flächen werden bei Bedarf **auf Betreiberanforderungen optimiert.**

Flächenqualität & Layout

- ebenerdige Erdgeschosslage
- zusammenhängende, effizient nutzbare Fläche
- klare Trennung Verkaufs-/Lagerbereich möglich
- Neubau (Erstbezug)

Logistik & Erschließung

- Anlieferung und eigner Müllraum im Projektkonzept vorgesehen
- Bis zu 32 Kundenparkplätze in der Tiefgarage mit eigenem Zugang zum Lokal (Treppe und Lift) und bis zu 8 eigene Stellplätze vor dem Lokal vorhanden
- Stellplatz für Einkaufswägen im Untergeschoß vorgesehen

Nutzungsperspektive

Die Fläche eignet sich insbesondere für:

- Nahversorger, div. Einzelhandel
- Gastronomie wie Cáfie oder Bäcker

Möglichkeit zur Integration **des Lokals als Shop-in-Shop-Konzepts im Eingangsbereich** unter Beachtung der Widmung.

Wettbewerb & Marktchance

- wachsendes Einzugsgebiet durch Quartiersentwicklung
- direkte Versorgung der Bewohner im Projekt
- Positionierung als primärer Nahversorger im Quartier möglich

---

Mietmodell

- langfristige Vermietung angestrebt
- ankermieterorientierte Konditionen
- individuelle Abstimmung je nach Flächen- und Ausbaukonzept
- Preisinformation: Da die Geschäftsfläche noch konfigurierbar ist, richtet sich der Preis nach der gewünschten Ausbaustufe. Der Preis ist auch abhängig vom Baukostenzuschuss.
- Sobald nähere Informationen vorliegen, informieren wir Sie gerne.

- 852 m² große Geschäftsfläche für einen Nahversorger mit Lagerfläche und Nebenräumen
- 87 m² große, eigene Laderampe
- 9m² eigner Müllraum

Bis zu 32 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 8 Stellplätze im Freien nach Bedarf verfügbar.

Sichern Sie sich Ihre Gewerbefläche im neuen Glanviertel!

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

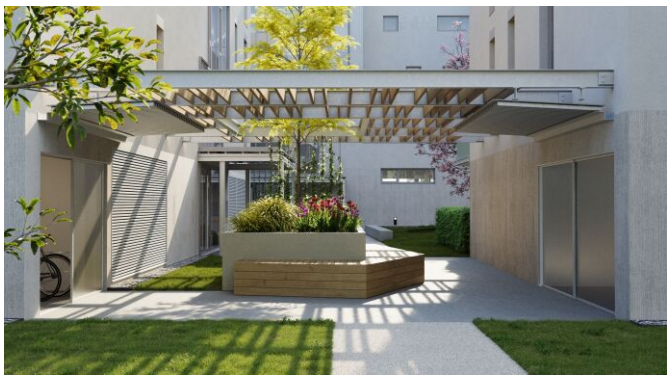
Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 948 m²	Nutzungsart:	Gewerbe
Nutzfläche:	ca. 948 m²		
Gesamtfläche:	ca. 948 m²	Lagebewertung:	sehr gut
		Zustand:	Erstbezug
Etage:	EG / Lokal	Ausrichtung:	Westen

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1,00 €
Miete:	1,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1,00 €

Weitere Fotos



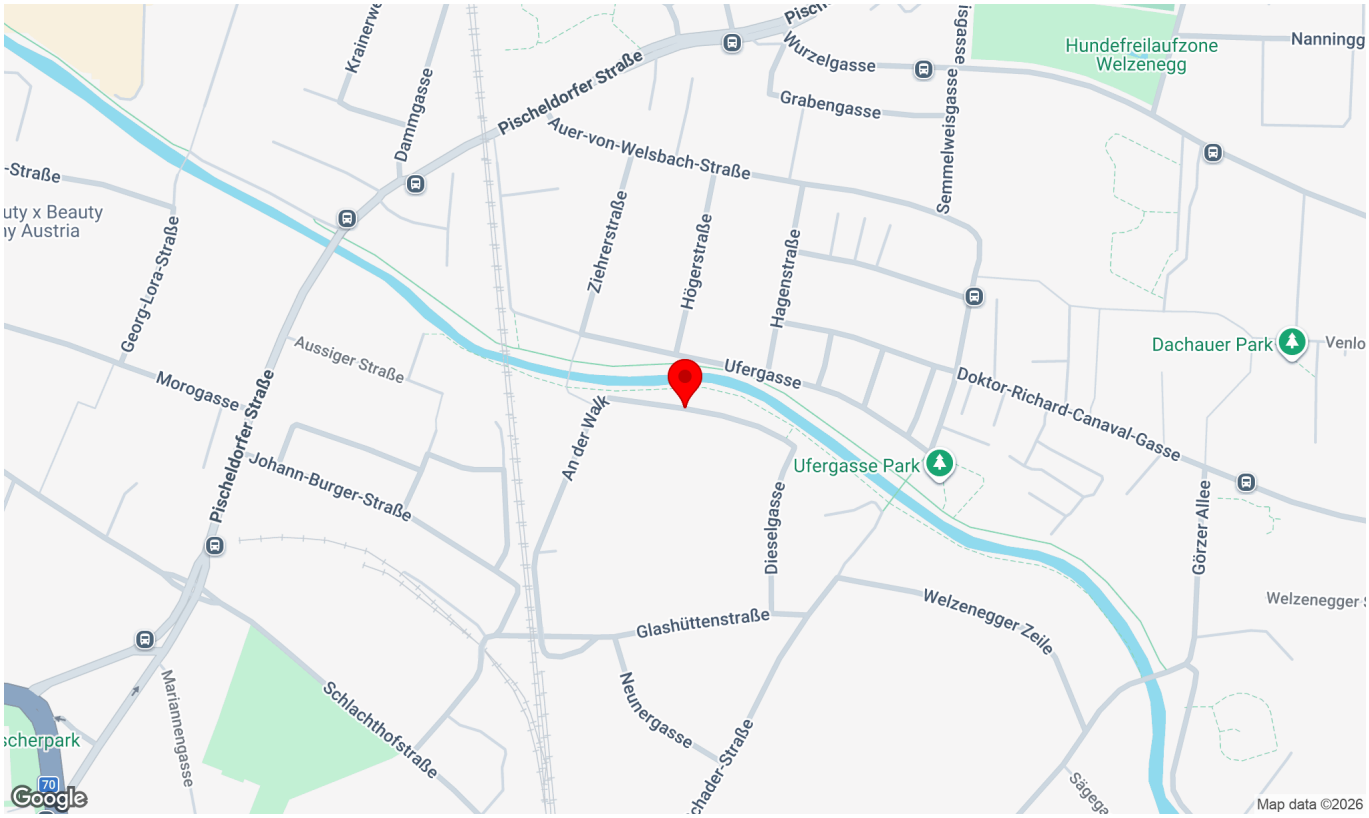
BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.
WBG Ges.m.b.H. Wien
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 · 1100 Wien
www.bwsg.at

Lage

An der Walk, 9020 Klagenfurt am Wörthersee



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	750 m
Krankenhaus	750 m
Klinik	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.250 m
Einkaufszentrum	1.250 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.250 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	2.250 m

Kinder & Schulen

Schule	750 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.750 m

Sonstige

Bank	750 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

Plan

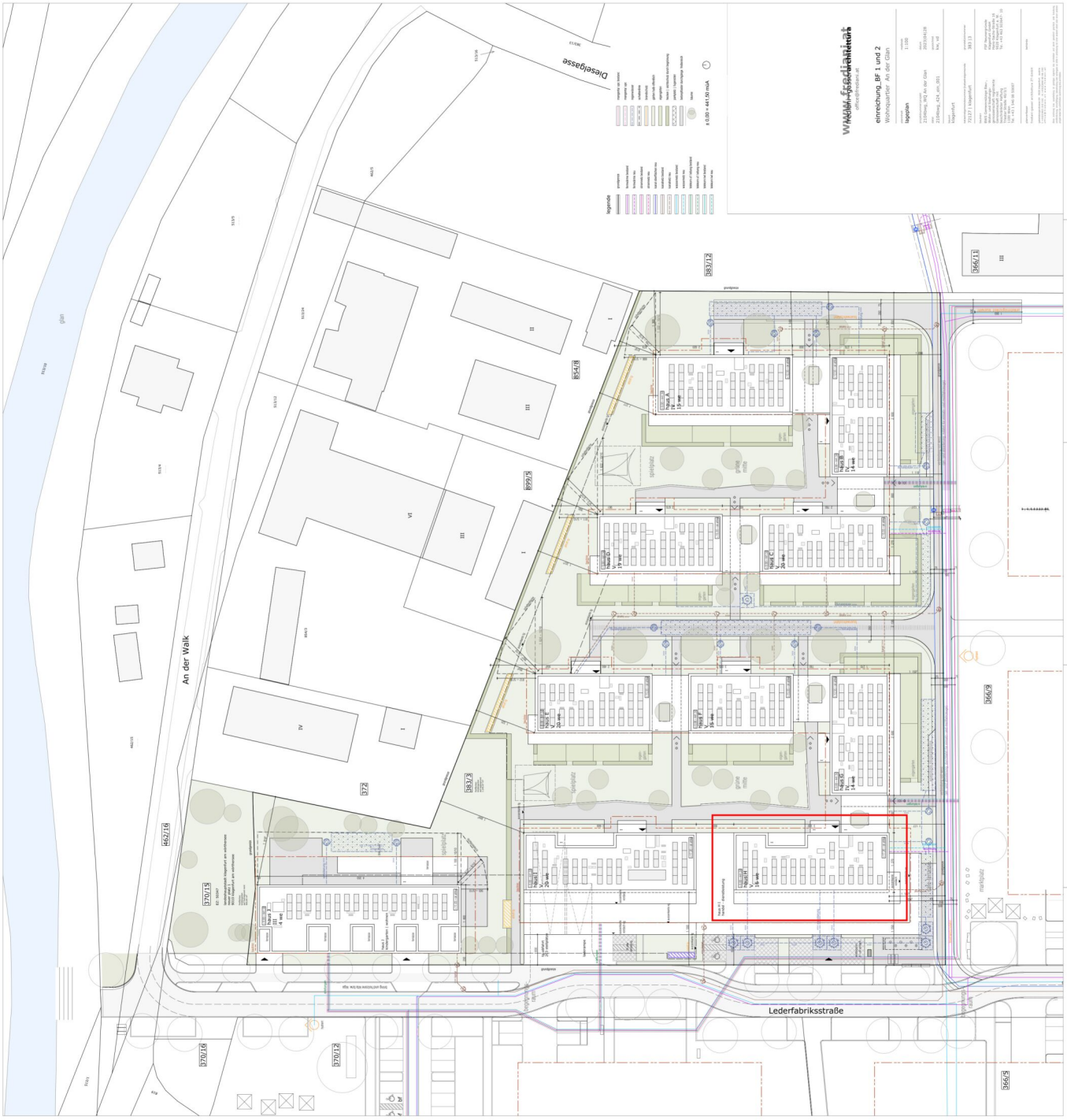
BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.
WBG Ges.m.b.H. Wien
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 · 1100 Wien
www.bwsg.at

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

Plan



BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.
WBG Ges.m.b.H. Wien
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 · 1100 Wien
www.bwsg.at