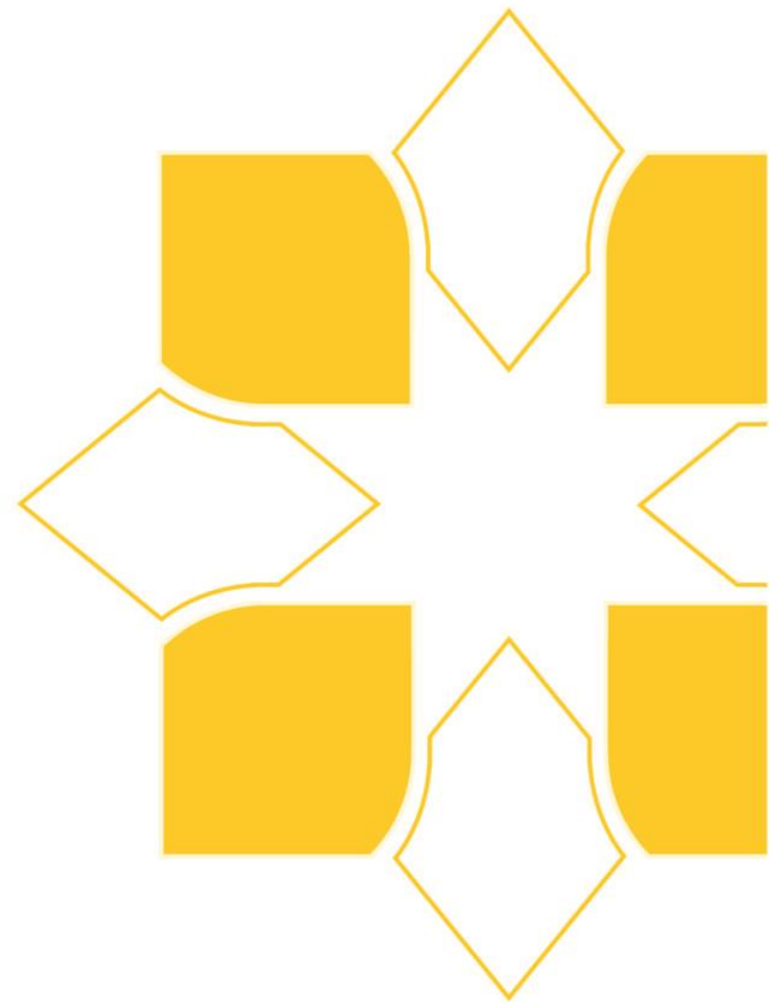




*...Ihre Bank seit 1896*

**Exposé**  
**Objekt**  
**Herrengasse 1**  
**9400 Wolfsberg**

Klagenfurt am Wörthersee, Jänner 2018



# Objekt Herrengasse 1

1. Allgemeine Informationen
2. Standortbeschreibung
  - 2.1. Objektstandort
3. Objektbeschreibung
  - 3.1. Gebäudebeschreibung
  - 3.2. Ausstattungsbeschreibung
4. Freie Mietflächen
  - 4.1. Geschäftslokal 275,38 m<sup>2</sup>
  - 4.2. Geschäftslokal 162,95 m<sup>2</sup>
  - 4.3. Geschäftslokal ca. 110,00 m<sup>2</sup>



# Objekt Herrengasse 1

## 1. Allgemeine Informationen

<b>Eigentümerin</b>	<b>HETA Immobilien- &amp; Bauconsult GmbH</b>
Objektart	Gemischte Nutzung
Kontakt	AUSTRIAN ANADI BANK AG (Immobilienleasingnehmerin) Facility Management Mag. (FH) Manuela Hasenbichler Tel: 050202 2301



# Objekt Herrengasse 1

## 2. Standortbeschreibung

### 2.1. Objektstandort

<b>Lage</b>	<b>Im Stadtkern von Wolfsberg gelegen, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe</b>
Adresse	Herrengasse 1, 9400 Wolfsberg
Grundbuch	EZ 3 KG 77259 Wolfsberg Untere Stadt Grundstücke Nr. .85 und .86 im Katasterausmaß von 1.747 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Verkehr	gute Erschließung durch das örtliche und überörtliche Straßennetz
Infrastruktur	Parkplatz, Hotel, Gastronomie, Bus, Ämter, Behörden und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe



# Objekt Herrengasse 1

## 3. Objektbeschreibung

### 3.1. Gebäudebeschreibung

<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Geschosse</b>	Kellergeschoss, EG bis 4. OG Gebäudeteil Kreuzgasse bis 2. OG

### 3.2. Ausstattungsbeschreibung

<b>Nord- und Ostseite</b>	<b>Außensanierung 2014</b>
<b>Heizung und Warmwasser</b>	Fernwärme - gemeinsame Heizanlage für Gebäude Herrengasse 1 und 3
<b>Fenster</b>	Alu- und Kunststofffenster
<b>Außenwände</b>	Beton, Verputz mit Dämmung, Holzriegelbau
<b>Klimaanlage</b>	teilweise klimatisiert



# Objekt Herrengasse 1

## 4. Freie Mietflächen

### 4.1. Geschäftslokal 275,38 m<sup>2</sup>

**Geschäftslokal im Erdgeschoss mit 126,82 m<sup>2</sup>  
(ehemaliges Bekleidungsgeschäft)**

Verkaufsraum ca. 83 m<sup>2</sup>

Büro vorhanden

Sanitäreanlagen vorhanden

Keller mit 148,56 m<sup>2</sup> vom Geschäftslokal aus über Marmorstiege zugänglich

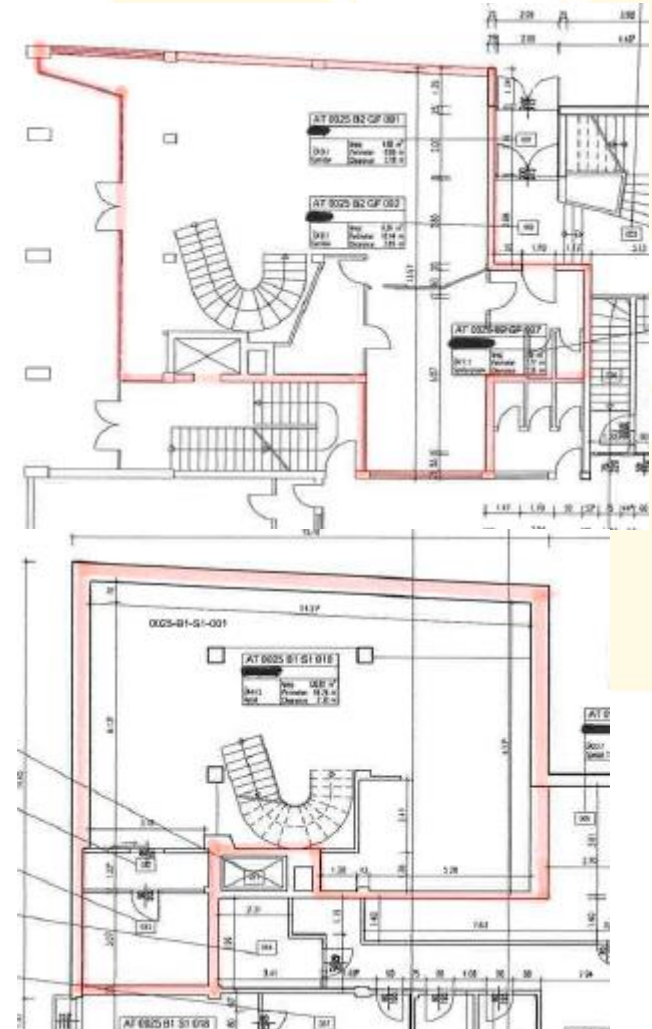
2 Abstellräume im Keller

Eine große Schaufensterfläche und der Zugang zum GL befinden sich in der Bambergerstraße.

Der Zugang zum Geschäftslokal ist behindertengerecht.

EG

UG



# Objekt Herrengasse 1

## 4. Freie Mietflächen

### 4.2. Geschäftslokal 162,95 m<sup>2</sup>

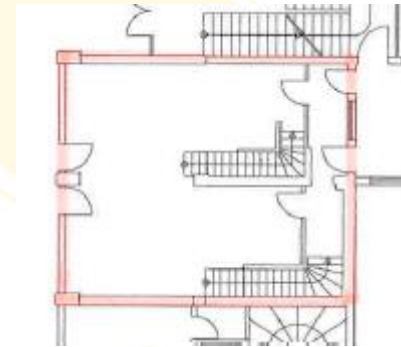
Verkaufsraum mit 67,64 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss

Verkaufsraum und Nebenräume im Keller mit 95,31 m<sup>2</sup>

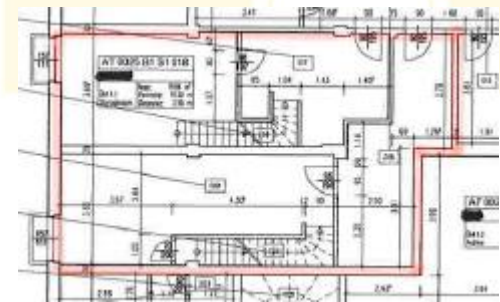
Die Toiletten befinden sich außerhalb der Mieträumlichkeiten und sind über einen Gang erreichbar.

Der Zugang zum Geschäftslokal ist behindertengerecht.

EG



UG



# Objekt Herrengasse 1

## 4. Freie Mietflächen

### 4.3. Geschäftslokal ca. 110 m<sup>2</sup>

Verkaufsraum mit ca. 110 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss

Sanitäreanlagen vorhanden

2 Lagerräume im Innenhof mit 31,88 m<sup>2</sup> und 16,5 m<sup>2</sup>

EG

Lager-  
räume

