

## **Großzügiges Gewerbeobjekt inklusive Balkon**



**Objektnummer: 7008/88**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,70 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.493,80 €
<b>Kaltmiete</b>	1.493,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>USt.:</b>	298,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sanela Hodzic

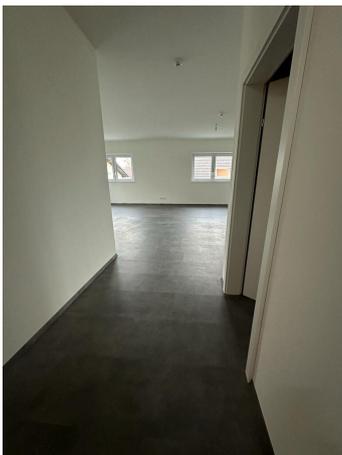
Selling-Homes Immobilien GmbH  
Karfreitstraße 26  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 350 18 09

H +43 676 350 18 09

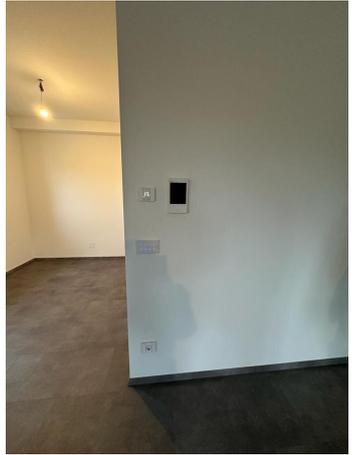
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

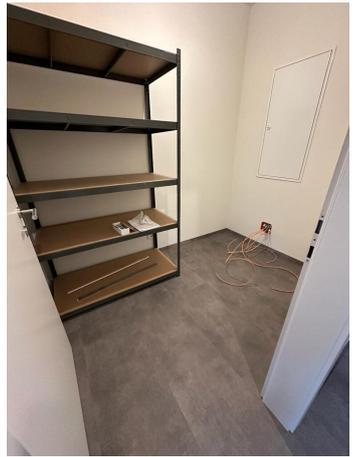
termin zur

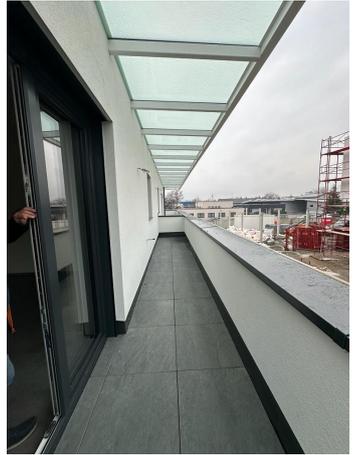
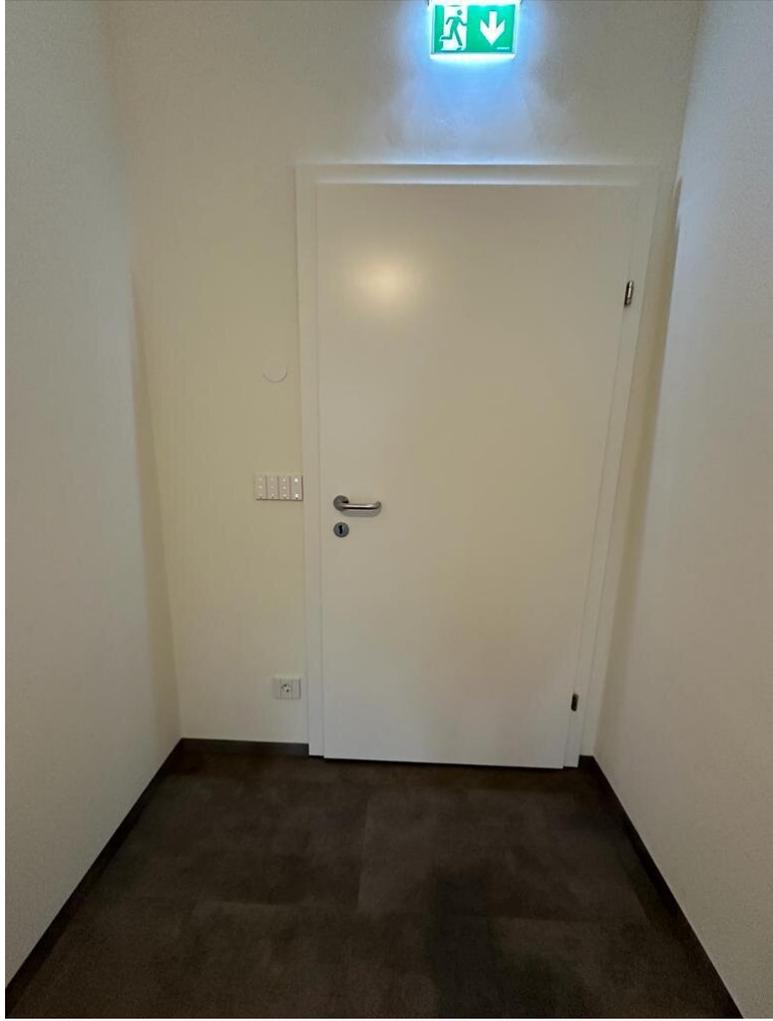






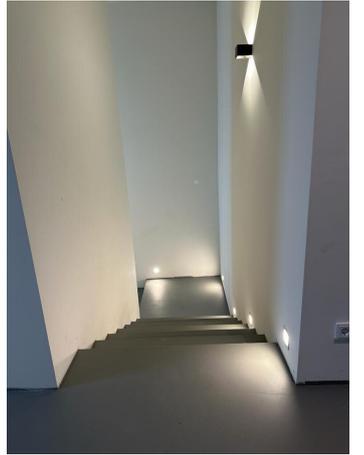


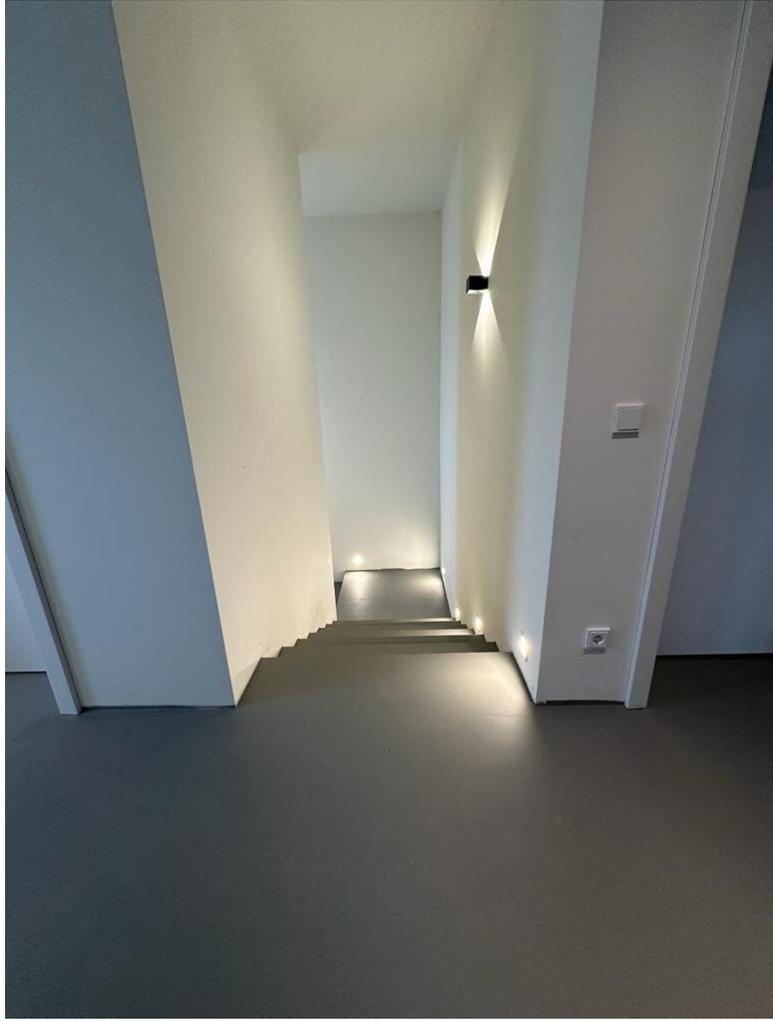




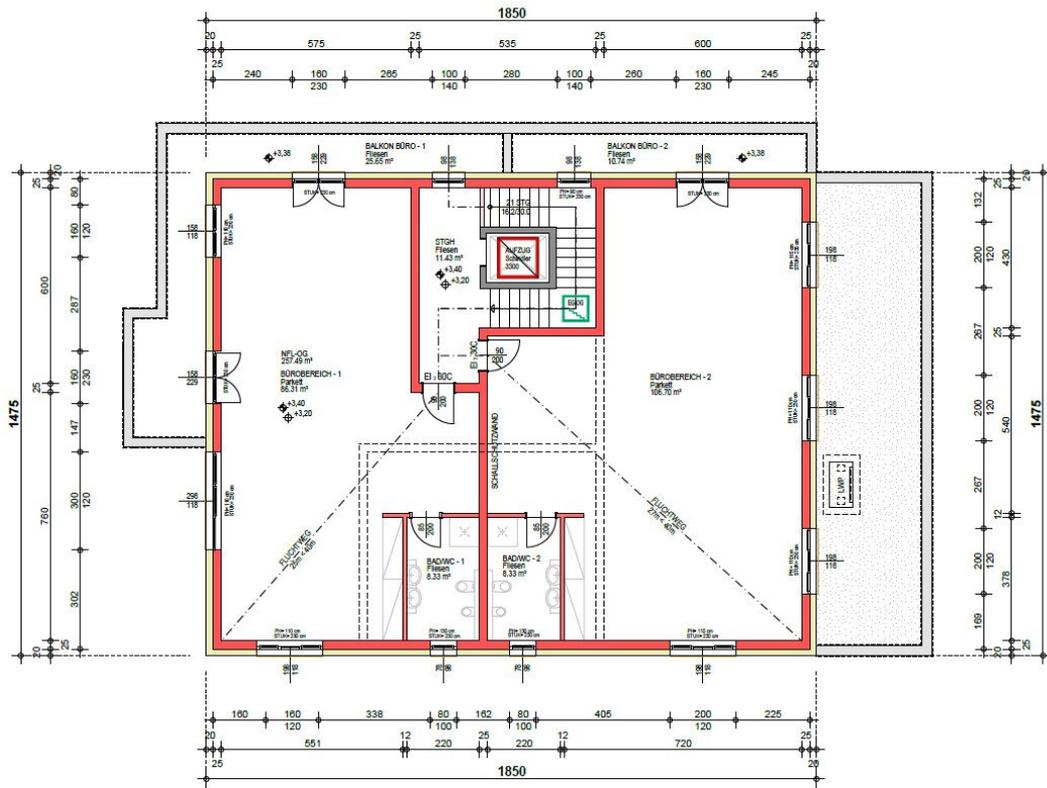












GR- OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

Im Jahr 2023 wurde dieses Bürogebäude mit 3 Einheiten fertiggestellt.

Die Ortnergasse ist der perfekte Dreh-und Angelpunkt für alle Geschäftsleute.

Highlights:

- ausreichend Abstellplätze pro Büroeinheit verfügbar
- Aktuell sind die Büroeinheiten ohne Zwischenwände ausgeführt - jedoch können Sie als Mieter die Einheiten so gestalten, wie es benötigt wird
- hochmoderne Ausstattung
- ausgezeichnete Lage, verkehrstechnisch gut gelegen
- inklusive großzügigem Balkon
- 14€ / m<sup>2</sup> (Miete inklusive Betriebskosten und Heizkosten)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap