

**Moderne Bürofläche mit Parkplätze in zentraler Lage -  
Ideal für Büro oder Praxis in Klagenfurt!**



**Objektnummer: 2013**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gutenbergstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	502,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	502,40 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	261,44 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Stellplätze:	10
Keller:	114,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,08
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	1.723,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

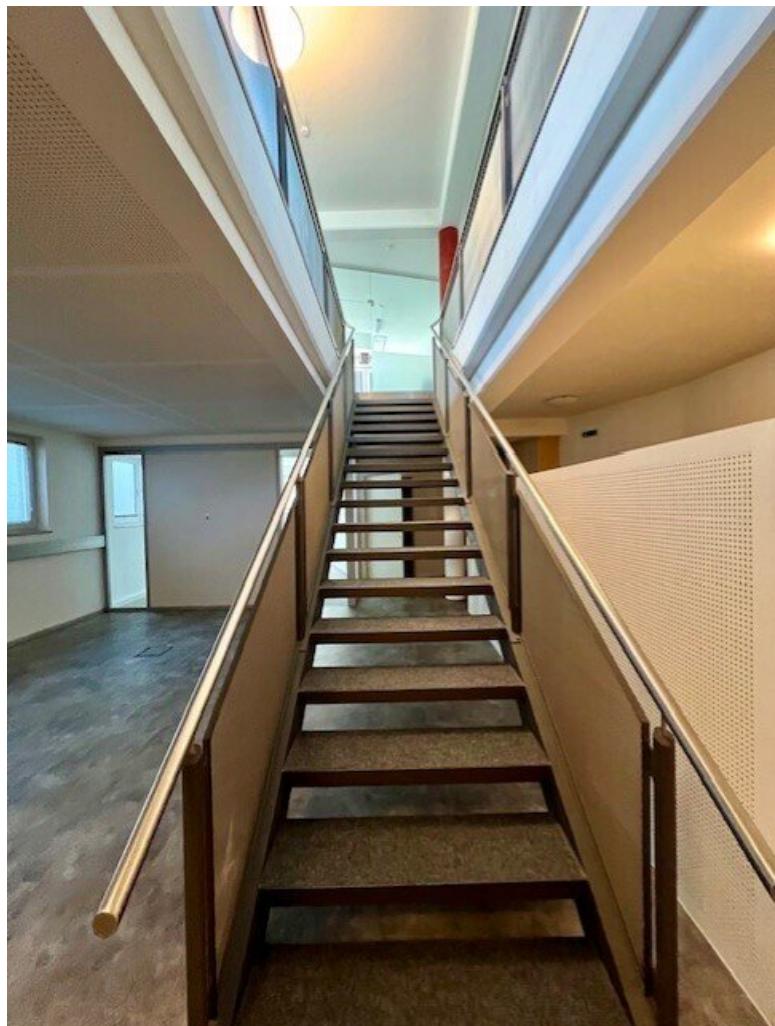


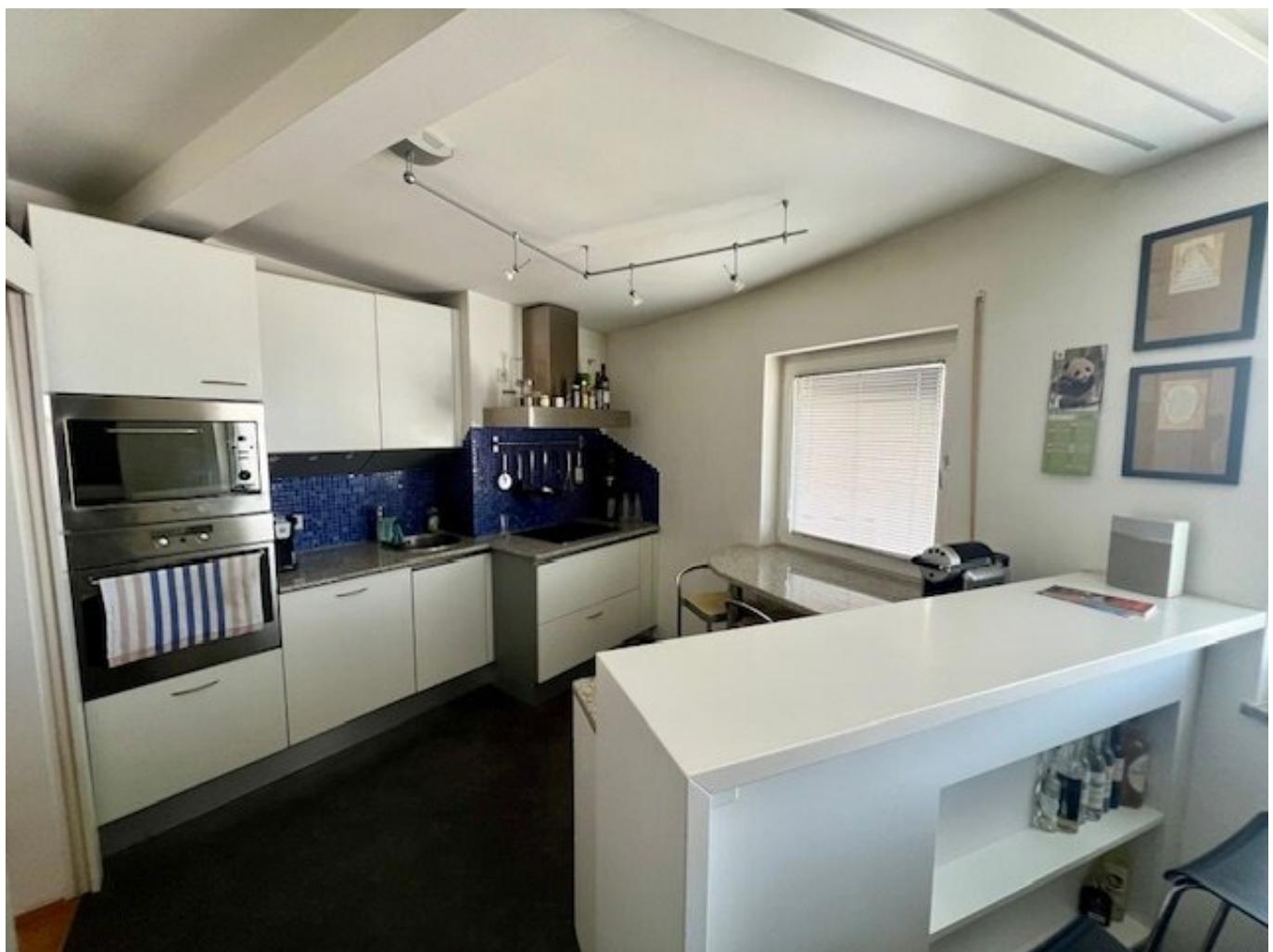
**Winfried Scharler**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.







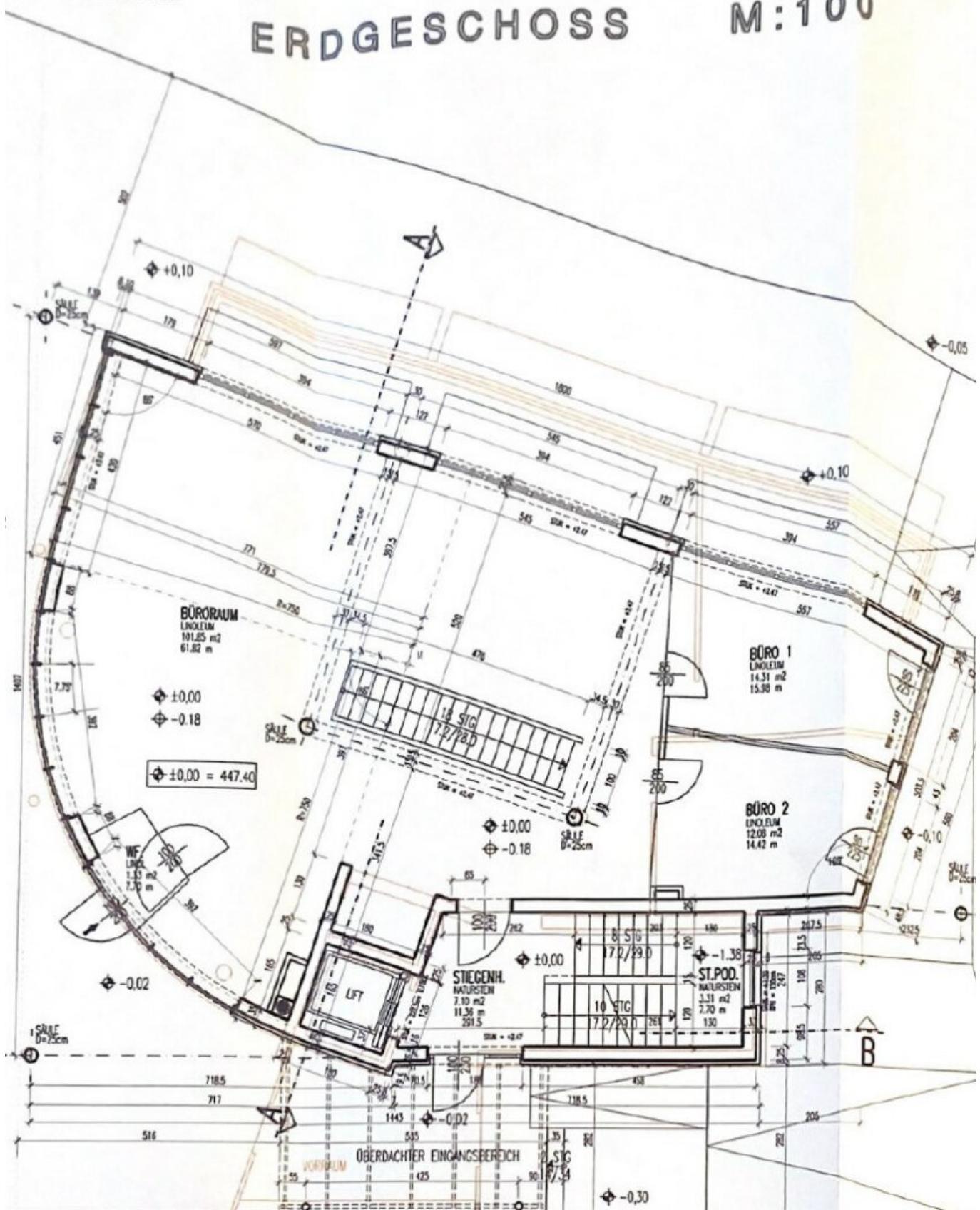




### 0,05 = NIVEAU-NACHBARGRUNDST.

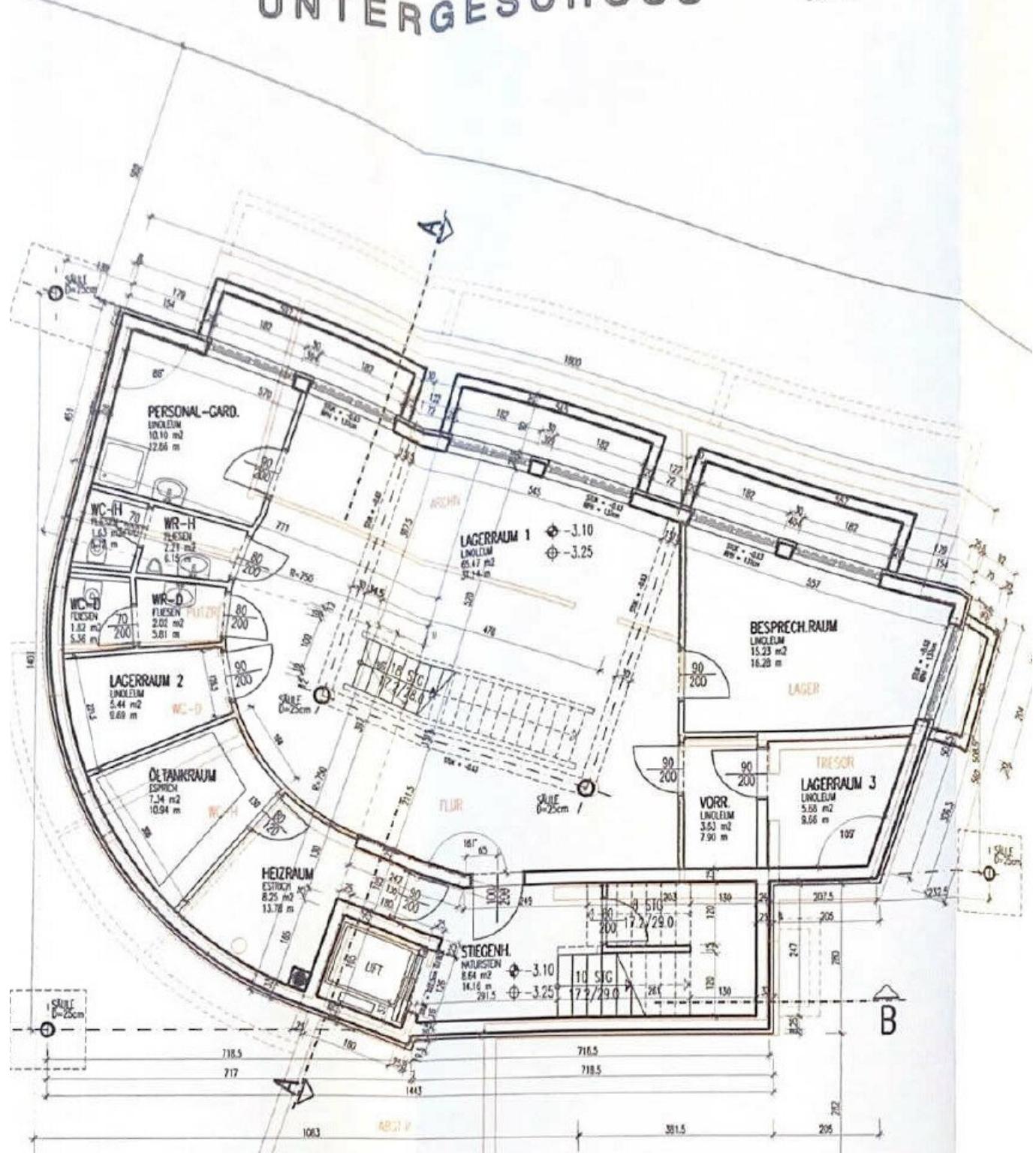
M:100

## ERDGESCHOSS



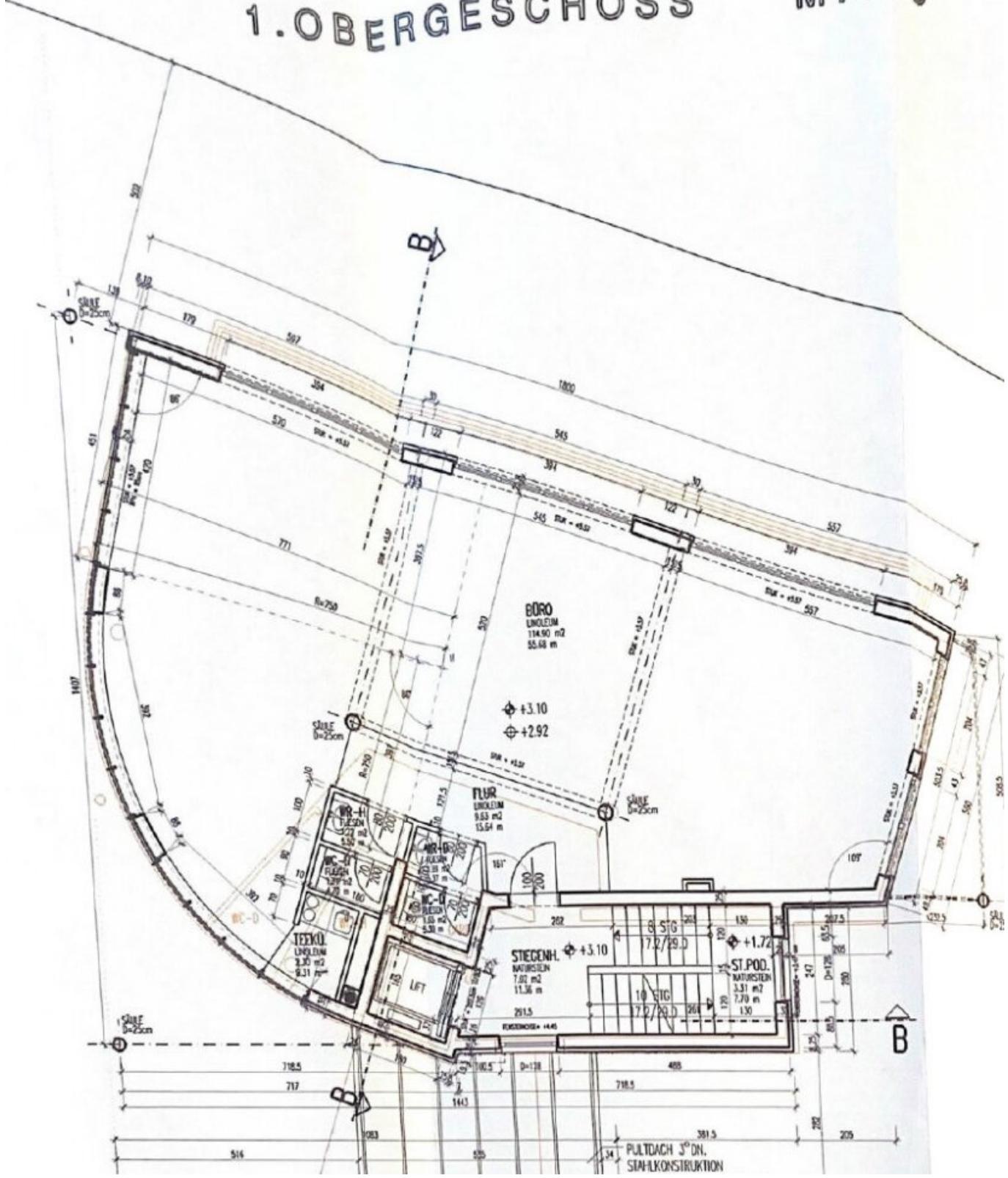
## UNTERGESCHOSS

M:100



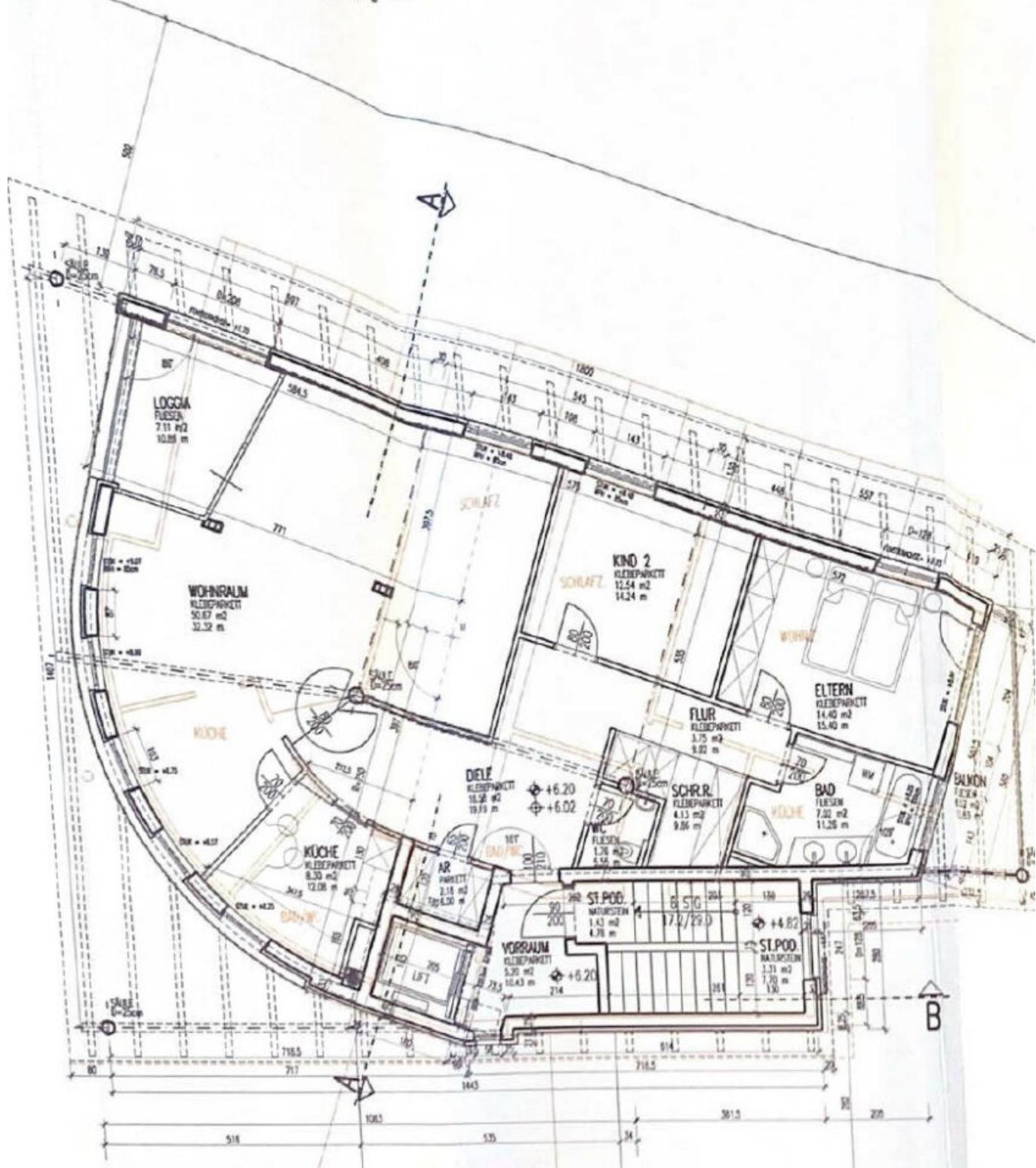
## 1. OBERGESCHOSS

M:100



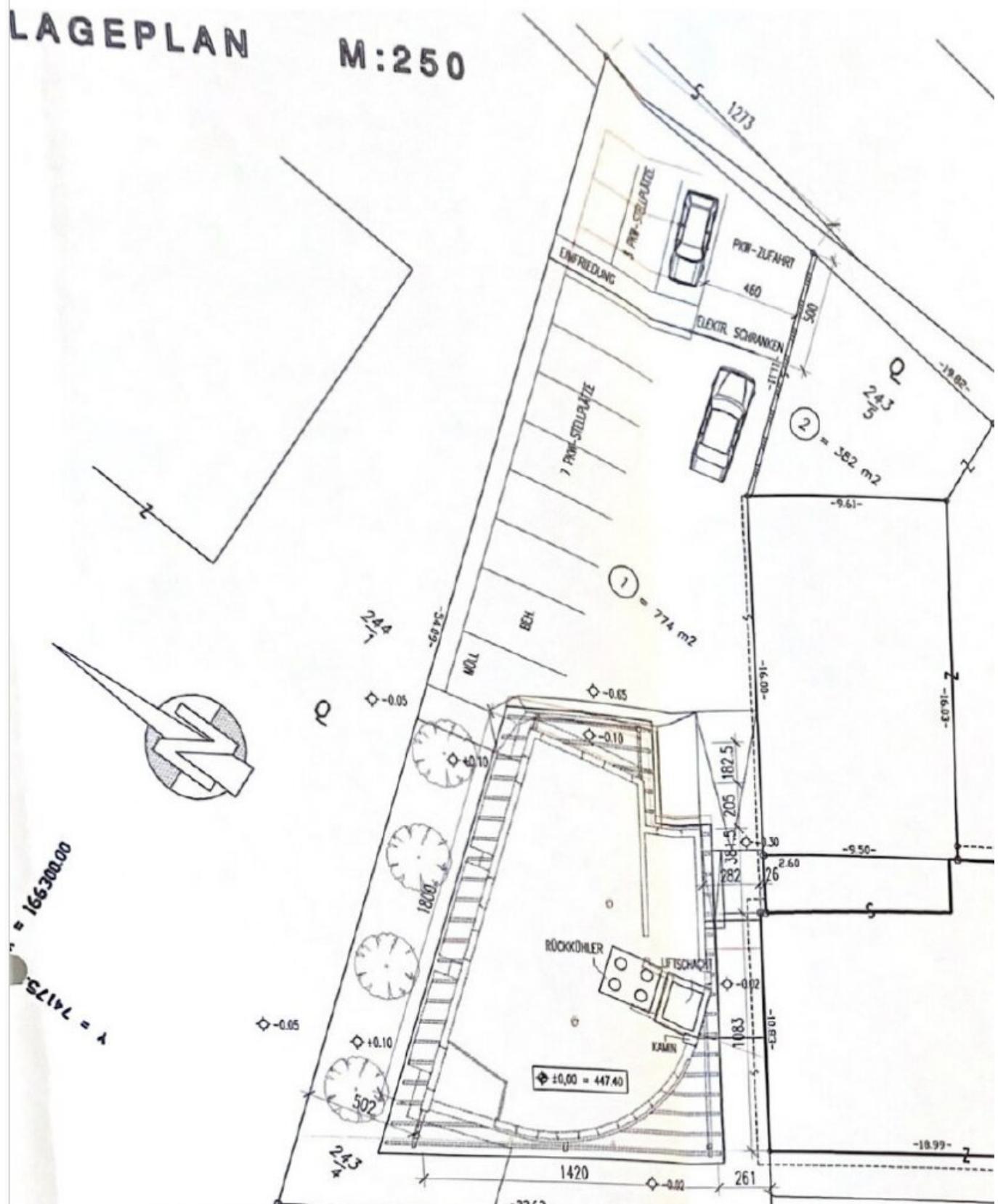
# DACHGESCHOSS

M:100



## LAGEPLAN

M:250



## Objektbeschreibung

Das schicke Büro/Wohnhaus mit 10 Parkplätze bietet über vier Etagen verschiedene Anwendungsmöglichkeiten.

Derzeit befinden sich im Erdgeschoß Büroflächen verbunden mit einer offenen Treppe zum Untergeschoß.

Das Untergeschoß wird vorwiegend für Besprechungen und Lagerräume genutzt.

Das 1. Obergeschoß dient ebenfalls als Bürofläche.

Im Dachgeschoß befindet sich eine moderne 3-Zimmer-Wohnung, die auch als Büro genutzt werden kann.

Aufteilung:

UG: Großer Besprechungs-oder Lagerraum, kleiner Besprechungsraum, 3 kleine Lagerräume, Personalraum, Toiletten - ca. 114m<sup>2</sup>

EG: Großer, offener Büroraum mit Teeküche, 2 kleinere Büros - ca. 128m<sup>2</sup>

OG: Große Bürofläche mit Teeküche und Toiletten - ca. 133m<sup>2</sup>

DG: Moderne 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon und Loggia - ca. 127m<sup>2</sup>

Die Büroflächen sind derzeit gut vermietet. Der Großteil von Erd- u. Untergeschoß können kurzfristig geräumt werden und stehen dem neuen Eigentümer, wenn gewünscht, selbst zur Verfügung.

Die Dachgeschoßwohnung kann auch kurzfristig geräumt und als Wohnung oder Büro genutzt werden.

Wir freuen uns über ihre Kontaktaufnahme!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv zu.

### Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <250m  
Klinik <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap