

**360° TOUR / Erstbezug - Modernes, multifunktionales  
Geschäftslokal / Ordination / Büro in einem der  
modernsten Bürogebäude in Klagenfurt**



**Objektnummer: 1128**

**Eine Immobilie von SCHIFFER 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>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	725,75 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	725,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,78
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.886,25 €
<b>Kaltmiete</b>	12.329,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.101,96 €
<b>Heizkosten:</b>	600,23 €
<b>USt.:</b>	2.585,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien













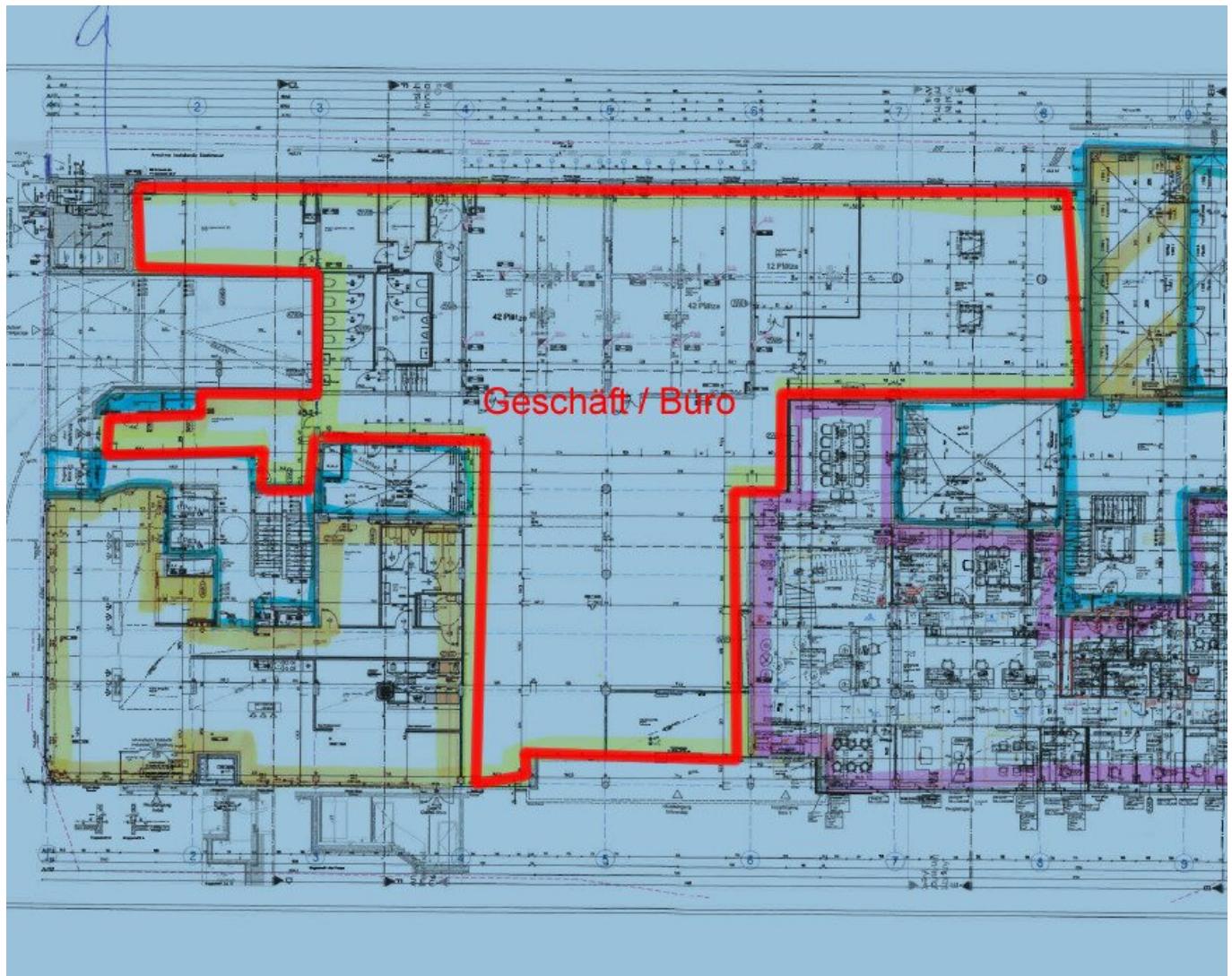


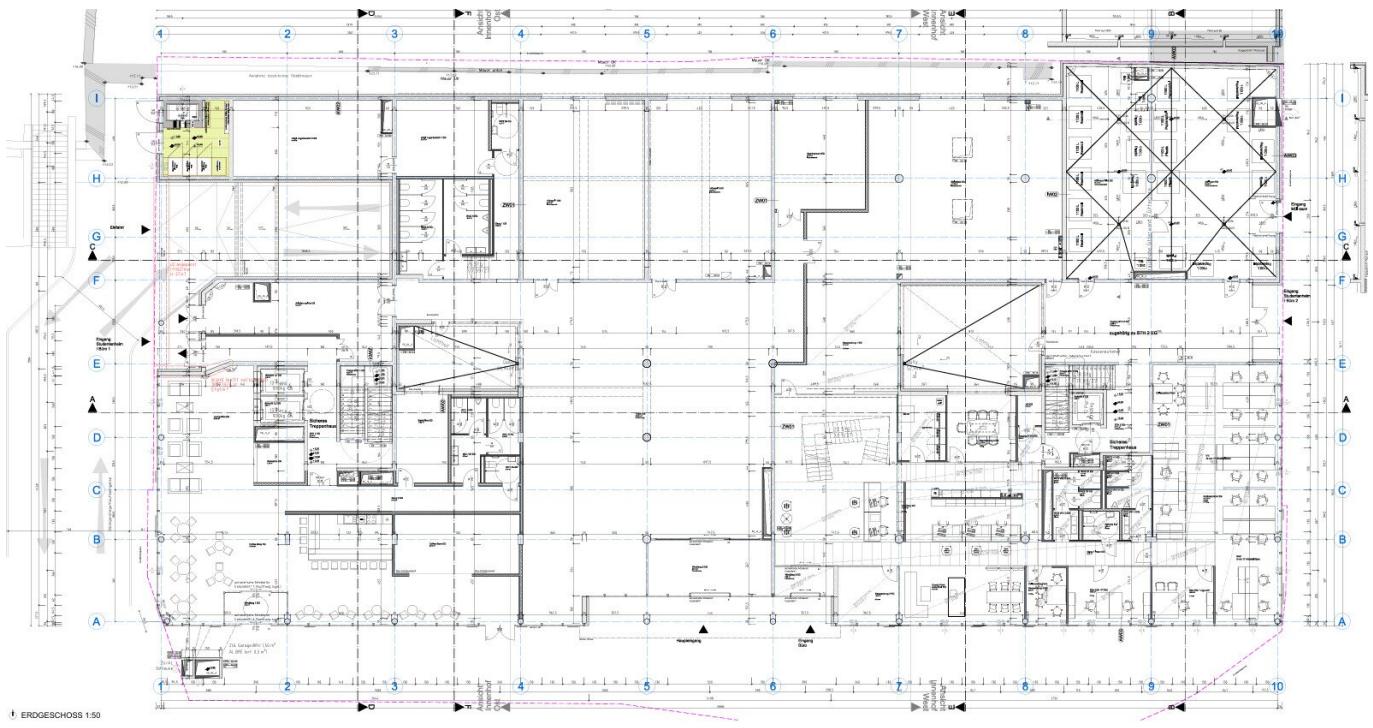


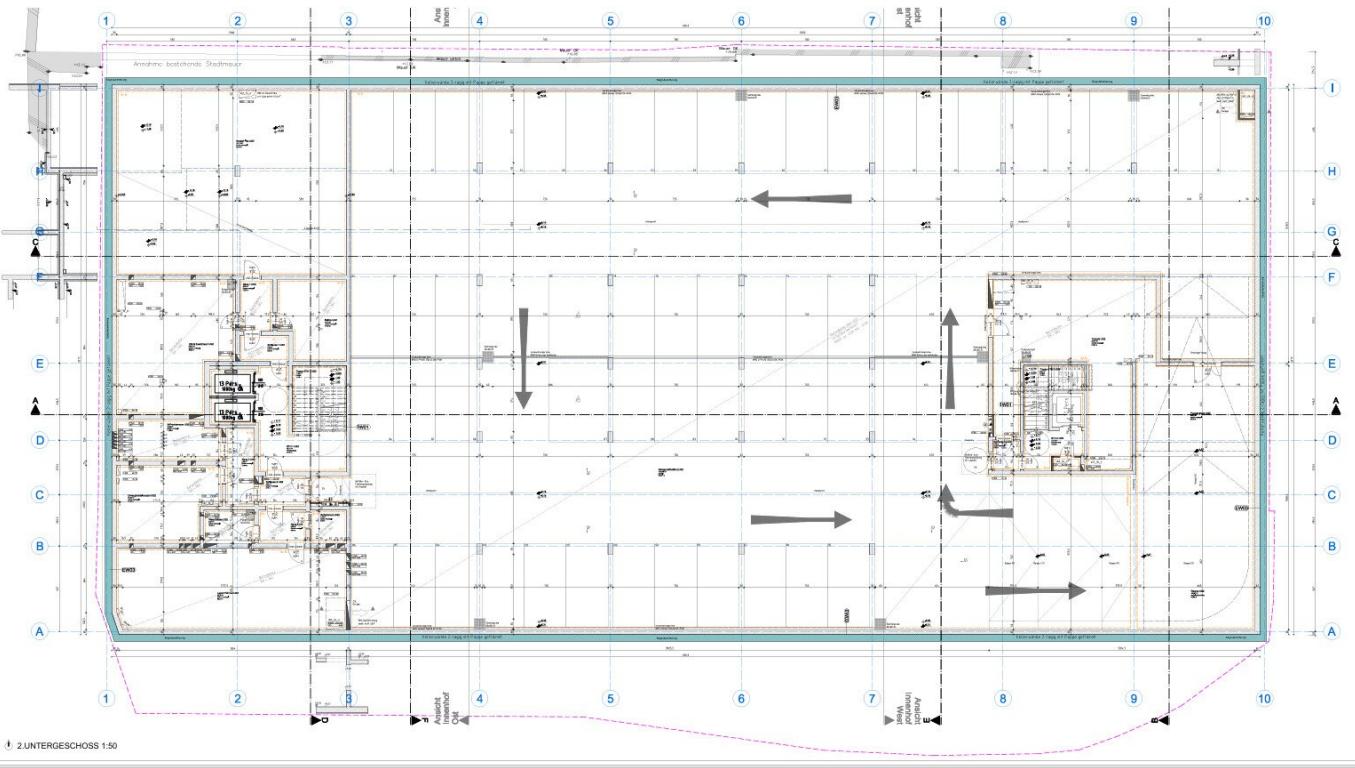


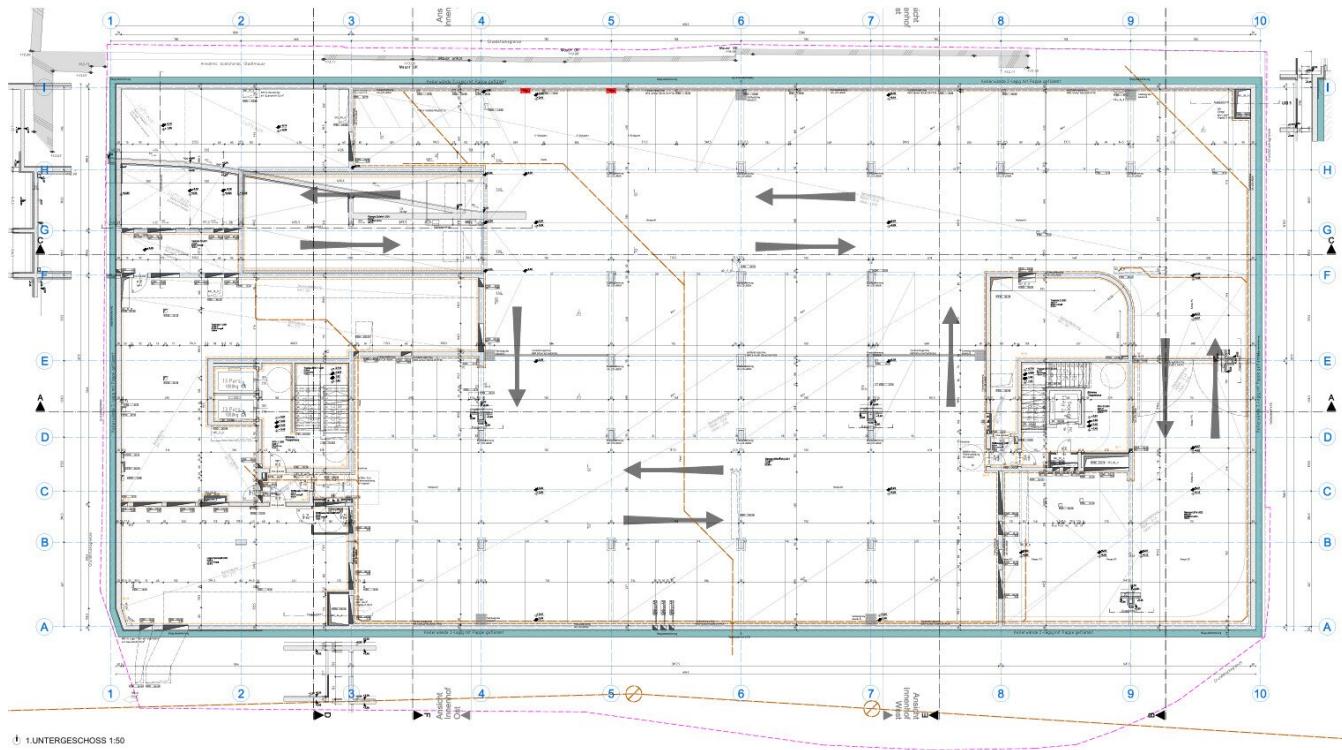






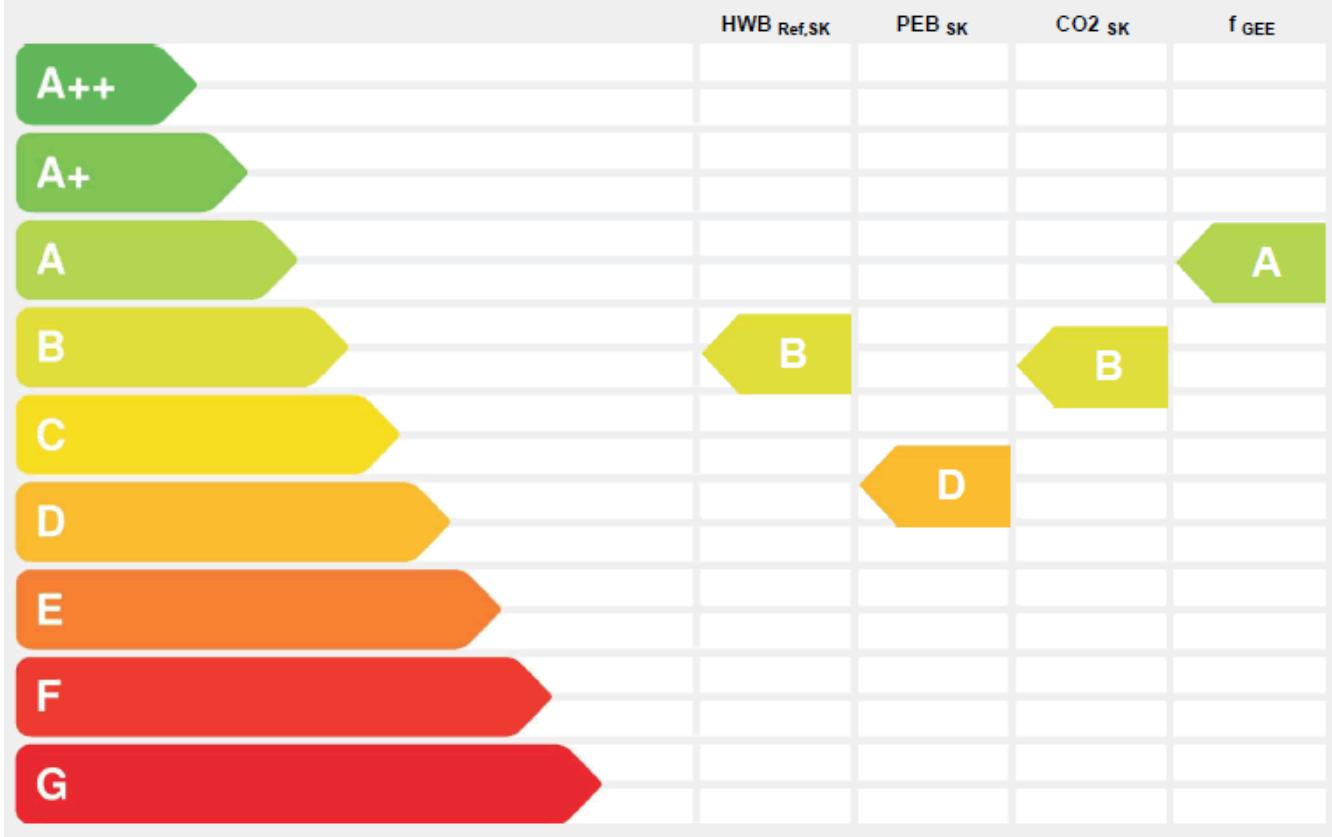






1. UNTERGESCHOSS 1:50

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR





# Objektbeschreibung

**Erstbezug: Modernes, geschmackvolles, multifunktional nutzbares Büro/Geschäftslokal/Ordination/Gruppenpraxis einem der modernsten Bürogebäude in bester Lage von Klagenfurt**

- Zur unbefristeten Vermietung (Kündigungsverzicht 2 Jahre bzw. abzustimmen) gelangt ein überaus modernes, ansprechendes, multifunktional nutzbares Büro/Geschäftslokal Ordination/Praxis in allerbeste Innenstadtlage von Klagenfurt - Nähe Viktringer Ring.
- Das **Objekt** befindet sich **derzeit im Rohbauzustand**, da der Endnutzungszweck nicht bekannt ist.
- Vom **Vermieter** wird **jedenfalls der Edelrohbau hergestellt** (Böden Estrich, Anschluss an die Haustechnik - Heizung, Klima, Brandschutz).
- Die Innengestaltung wie Wände, Malerei, Bodenbeläge, Elektrik, EDV, Nassräume, Beleuchtung, Eingangsbereich, etc. sind mieterseitig auszuführen - ein eventueller **Baukostenzuschuss** seitens des Eigentümers respektive eine **mietfreie Zeit** wären bei näherem Interesse zu verhandeln.
- **Baumaßnahmen können bei diesem Objekt** (Bedarf, Kostentragung, finale Ausstattung, etc.) hier noch **gezielt nach Kundenwunsch getroffen werden**.
- Bei näherem Interesse steht der Vermieter sehr gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung!
- Dieses ca. 725,75m<sup>2</sup> große, loftartige Neubaubüro / Geschäftslokal verfügt derzeit neben dem Hauptaum über 5 separate Räume - die Raumaufteilung und Ausstattung ist prinzipiell noch flexibel.
- Das **Objekt** besticht vor allem durch **beste und gut erreichbare Innenstadtlage**, befindet sich in einem prominenten, architektonisch besonders ansprechenden,

frequentierten Büro-/Geschäftsneubauhaus (BJ. ca. 2018/19) im Erdgeschoss.

- Der **Grundriss** ist durch die **offene Gestaltung optimal und multifunktional nutzbar** (Erstbezugsqualität bei Übergabe).
- Die **derzeitige Heizkostenvorschreibung beträgt € 585,83 netto zuzüglich 20% Ust..** Im Vollbetrieb sind mit ca. € 1,20 bis € 1,50/m<sup>2</sup> netto zuzüglich 20% Ust (lt. Hausverwaltung) zu rechnen.
- **allerbeste Citylage**
- **beste Hausinfrastruktur**
- **sehr gute Infrastruktur**
- **beste öffentliche** (Bus, Hauptbahnhof) **und individuelle Verkehrsanbindung** (A2, A10, Airport, etc.)
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld**
- **wenige Minuten zum Hauptbahnhof Klagenfurt**
- in der **hauseigenen Tiefgarage** sind noch **15 Abstellplätze verfügbar** (ca. € 85,00 HMZ netto, ca. € 28,50 BK netto)
- Das **Heizungskonto** liegt derzeit noch nicht vor.
- **TÜF-SÜD-Zertifizierung / Gebäudezertifikate Bream-System**
- **Änderungen vorbehalten!**

**360 Grad-Tour Link:** <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ59D>

**Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.**

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Eingangsbereich in das derzeit noch offen gestaltete Objekt
- Büro / Geschäftslokal
- ca. 14m Straßenfront
- derzeit 5 weitere Räume - der Grundriss ist bei nicht tragenden Wänden noch flexibel zu gestalten
- WC / Bad / Küchenoption - nach Abstimmung
- Böden, Klima, Heizung, Elektrik - nach Abstimmung

**- Ausstattung:**

- modernes Bürogebäude
  - Bodenbeläge - nach Abstimmung
  - Klimaanlage, Heizung, Brandschutz
  - moderne Alu-Verbundverglasung
- 
- Energieausweis (HWB 22 kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse **B**, 0,78 fGEE kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE-Klasse **B**, lt. EA vom 05.02.2019).
  - Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE**

**ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap