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

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	725,75 m²
Bürofläche:	725,75 m²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	B 22,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,78
Kaltmiete (netto)	7.983,25 €
Kaltmiete	9.426,22 €
Betriebskosten:	1.101,96 €
Heizkosten:	600,23 €
USt.:	2.005,29 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

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
















































HOTEL





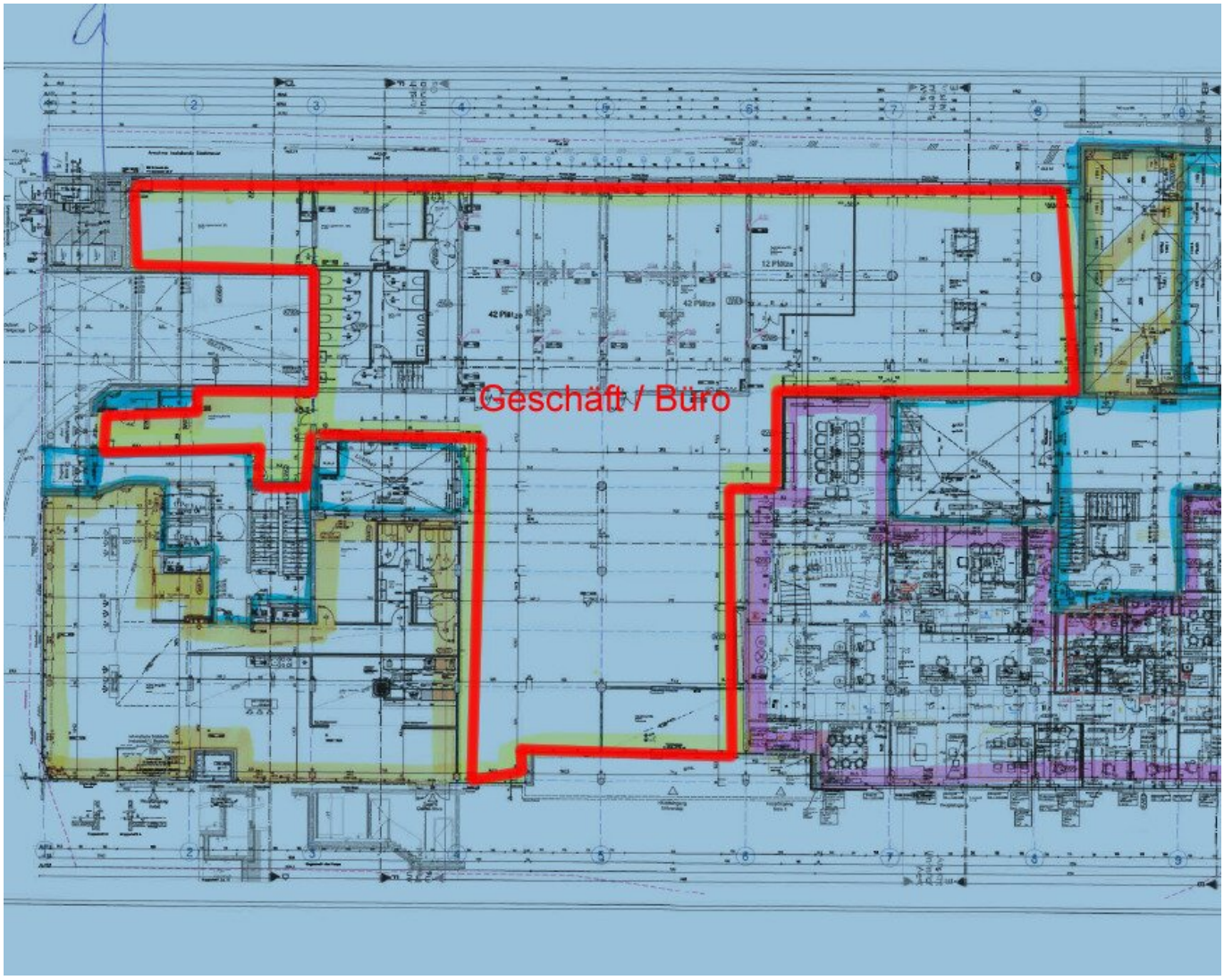


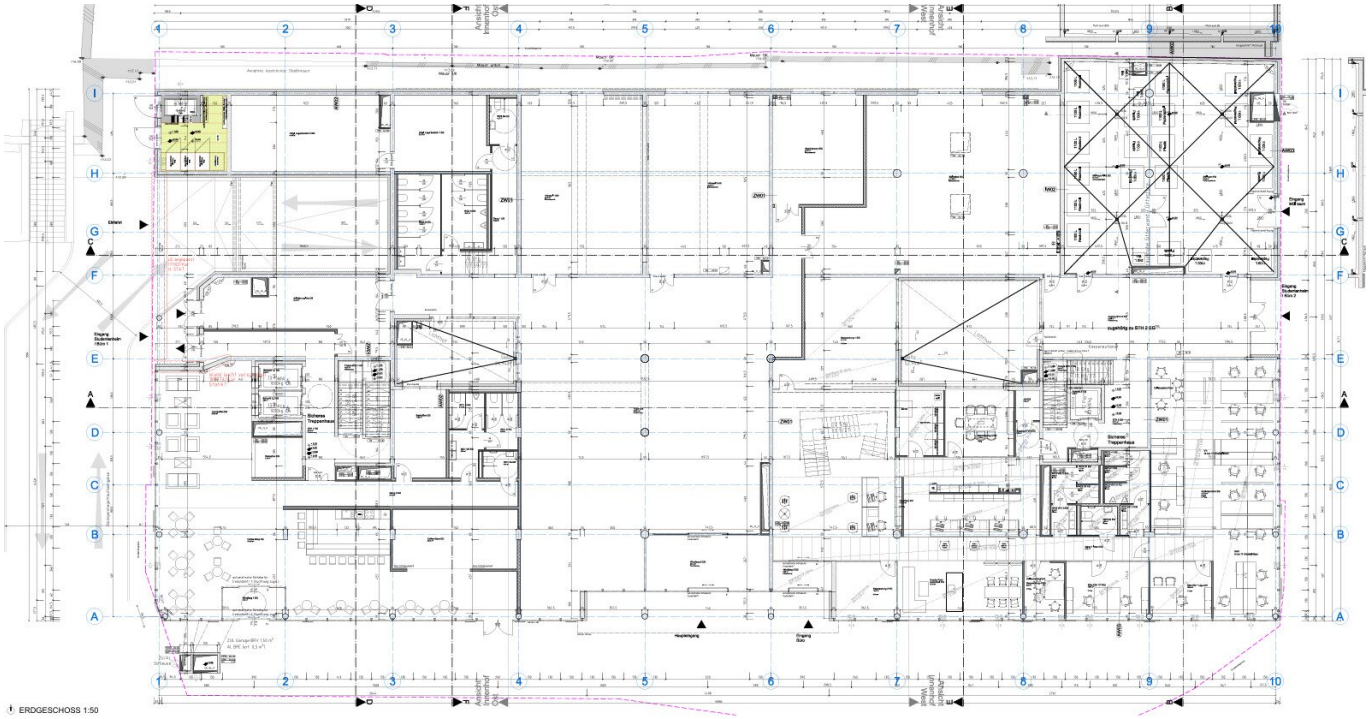



GENERALI

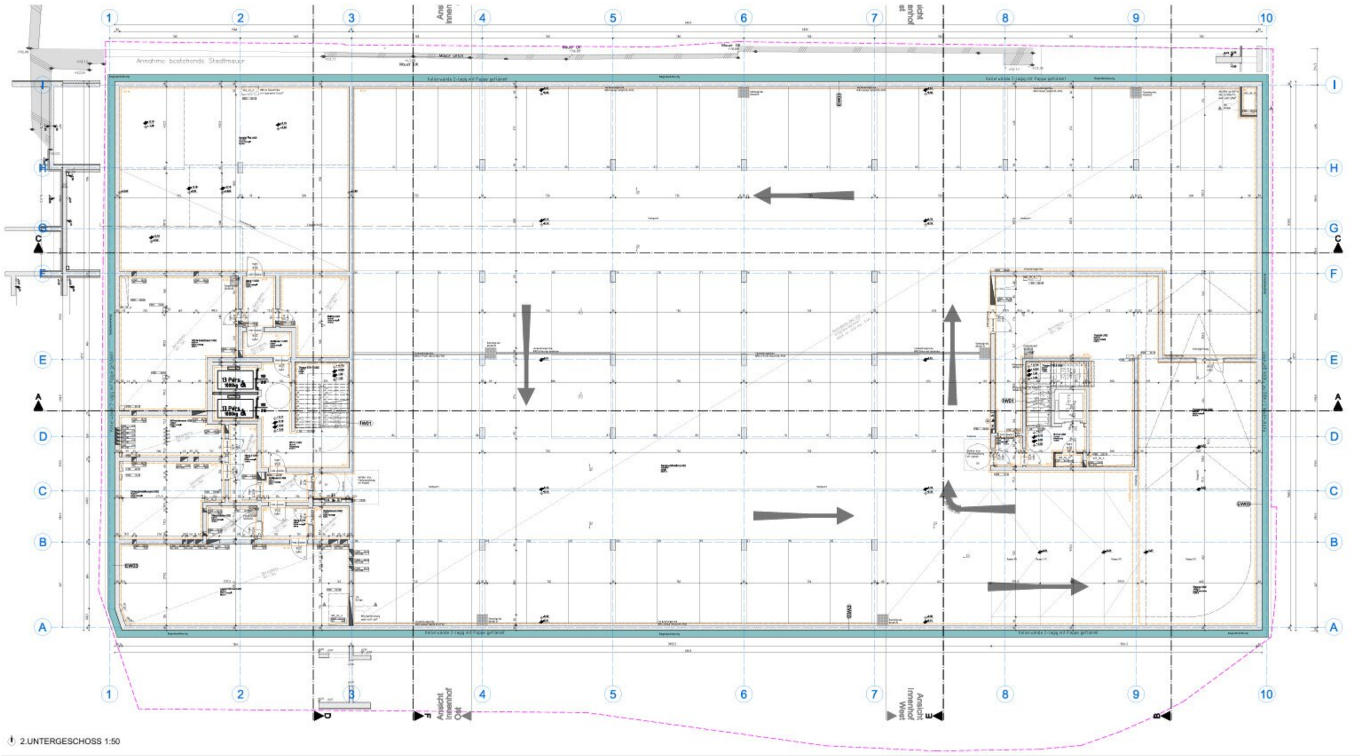



ibis styles
HOTEL

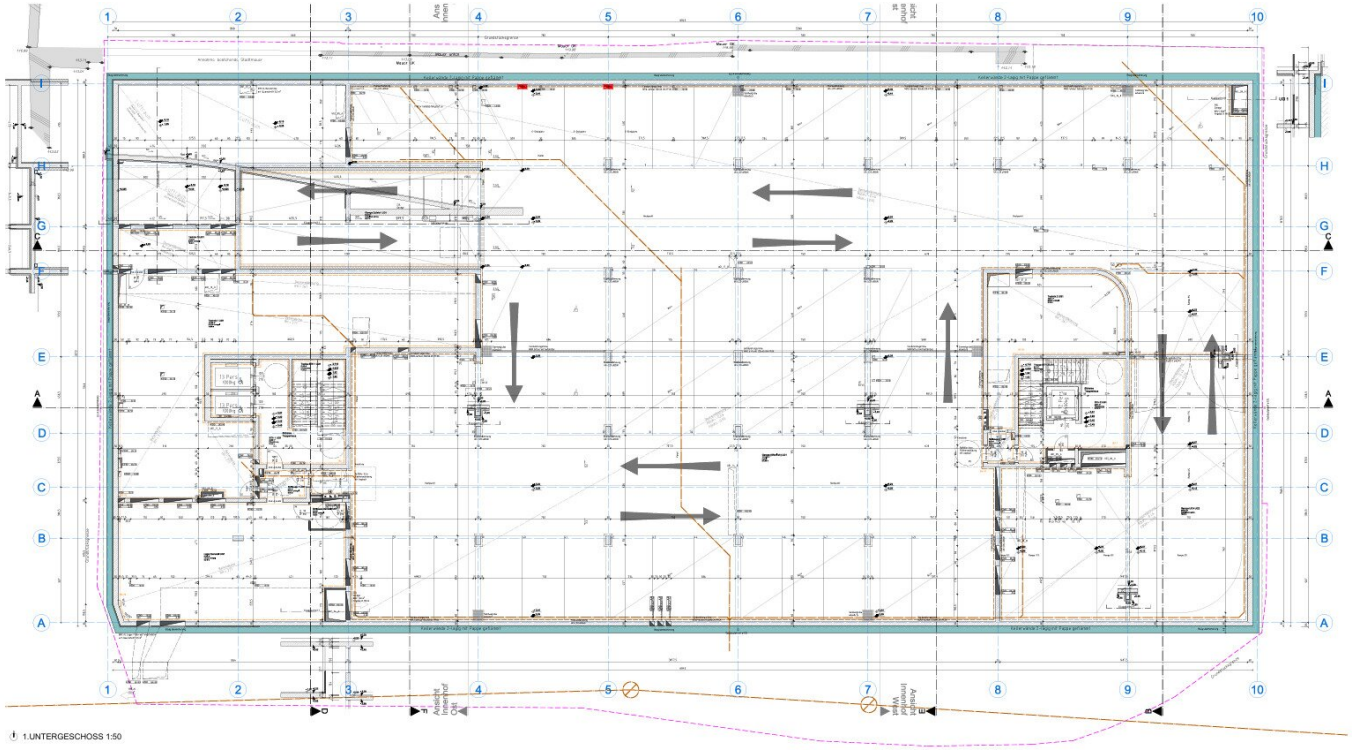

Geschäft / Büro



ERDGESCHOSS 1:50

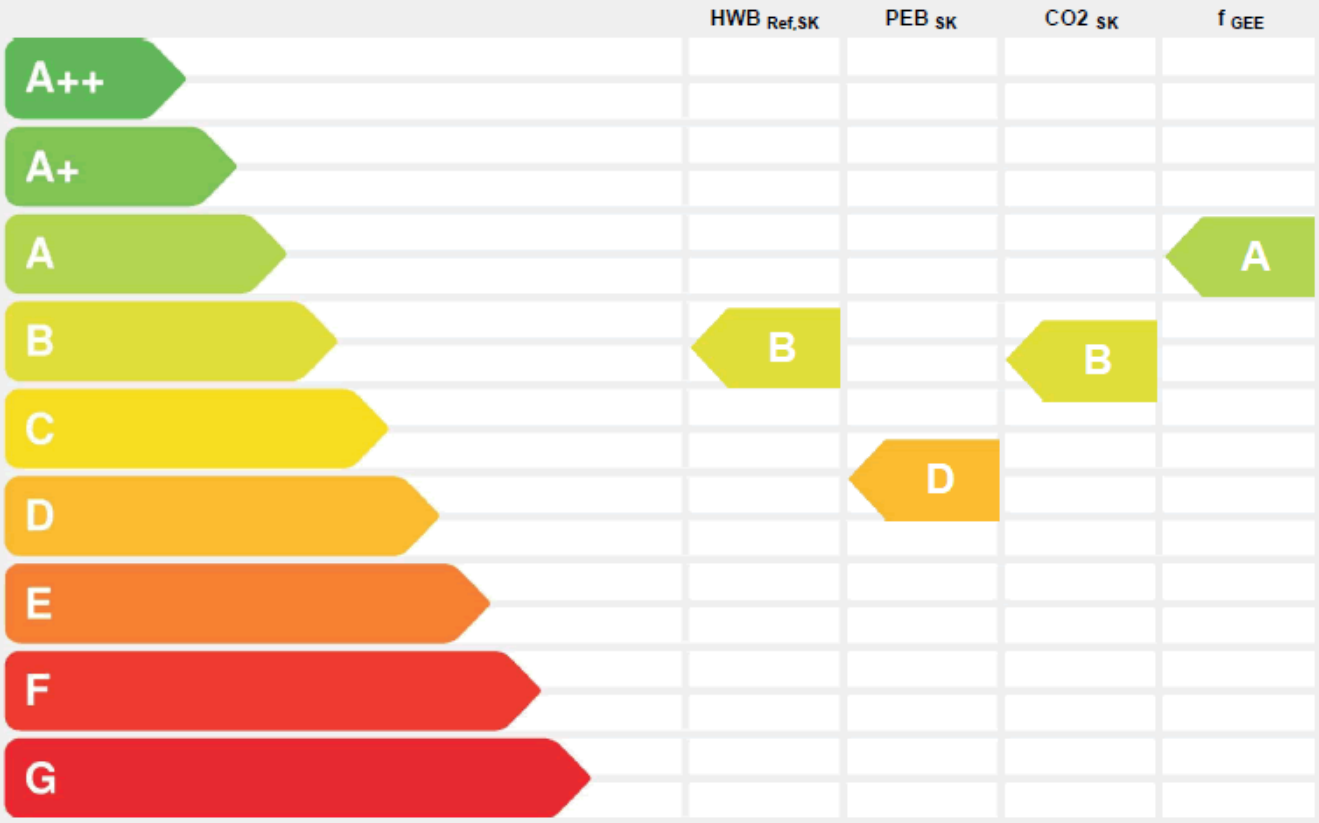


2.UNTERGESCHOSS 1:50



1.UNTERGESCHOSS 1:50

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




20JJ
TÜV
SÜD
BDE
BREEAM DE
Gesamtbewertung Gebäude
Exzellenzgrag: 00,00 %
Mustergebäude
Musterstraße 000 | 00000 Musterstadt
www.tuev-sued.de/breeam

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 allerbester 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. 725,75m² große, loftartige Neubaubüro / Geschäftslokal verfügt derzeit neben dem Hauptraum über 5 separierte 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 beiträgt € 585,83 netto zuzüglich 20% Ust..** Im Vollbetrieb sind mit ca. € 1,20 bis € 1,50/m2 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 **Heizungsakonto** 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/m²a, HWB-Klasse **B** , 0,78 fGEE kWh/m²a, 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 Exposè 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