

## **Barrierefreie Büro-/Ordinationsfläche in bester Innenstadtlage von Klagenfurt**



**Objektnummer: 5750/245**

**Eine Immobilie von R & R Immobilien treuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Adresse           | Salmstraße                    |
| Art:              | Büro / Praxis                 |
| Land:             | Österreich                    |
| PLZ/Ort:          | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| Zustand:          | Teil_vollrenoviert            |
| Alter:            | Neubau                        |
| Nutzfläche:       | 68,00 m²                      |
| Kaltmiete (netto) | 977,00 €                      |
| Kaltmiete         | 1.131,80 €                    |
| Miete / m²        | 14,37 €                       |
| Betriebskosten:   | 154,80 €                      |
| Heizkosten:       | 96,00 €                       |
| Infos zu Preis:   |                               |

umsatzsteuerfrei (§ 6 Abs 1 Z 16 UStG)

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Rebernig

R & R Immobilienreuhand e.U.  
Radetzkystraße 24  
9020 Klagenfurt am Wörthersee





## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Innenstadtlage von Klagenfurt bieten wir eine moderne und barrierefreie Büro-/Ordinationsfläche zur Miete an. Die Einheit erstreckt sich auf ca. 78 m<sup>2</sup> und ist ideal für Dienstleister, Ärzte oder Kanzleien geeignet. Die Räume sind flexibel nutzbar und bieten eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Direkt vor der Tür stehen öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, sowohl auf einem Freiparkplatz als auch in einem nahegelegenen Parkhaus. Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Immobilie für Kunden und Mitarbeiter optimal zugänglich.

### Ausstattung & Raumaufteilung:

- Gesamtfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>
- 3 separate Räume (individuell nutzbar)
- Damen- und Herren-WC
- Magazin/Abstellraum
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima
- Barrierefreier Zugang
- Hochwertige Ausstattung für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Zentrale Innenstadtlage
- Beste Infrastruktur mit Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen zu diesem Objekt.**

**Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

**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 vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <500m

Klinik <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.250m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap