

**Exklusiv und topmodern – Laborfläche in Klagenfurt für  
Ihre Forschungs- und Innovationsprojekte!**



**Objektnummer: 282216**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Adresse                       | Sankt Jakober Straße          |
| Art:                          | Büro / Praxis                 |
| Land:                         | Österreich                    |
| PLZ/Ort:                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| Baujahr:                      | 2010                          |
| Zustand:                      | Modernisiert                  |
| Alter:                        | Neubau                        |
| Nutzfläche:                   | 278,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 46,40 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,93                 |
| Kaltmiete (netto)             | 4.170,00 €                    |
| Kaltmiete                     | 5.330,00 €                    |
| Miete / m²                    | 15,00 €                       |
| Betriebskosten:               | 1.160,00 €                    |
| USt.:                         | 1.066,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                               |

19.188,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz



















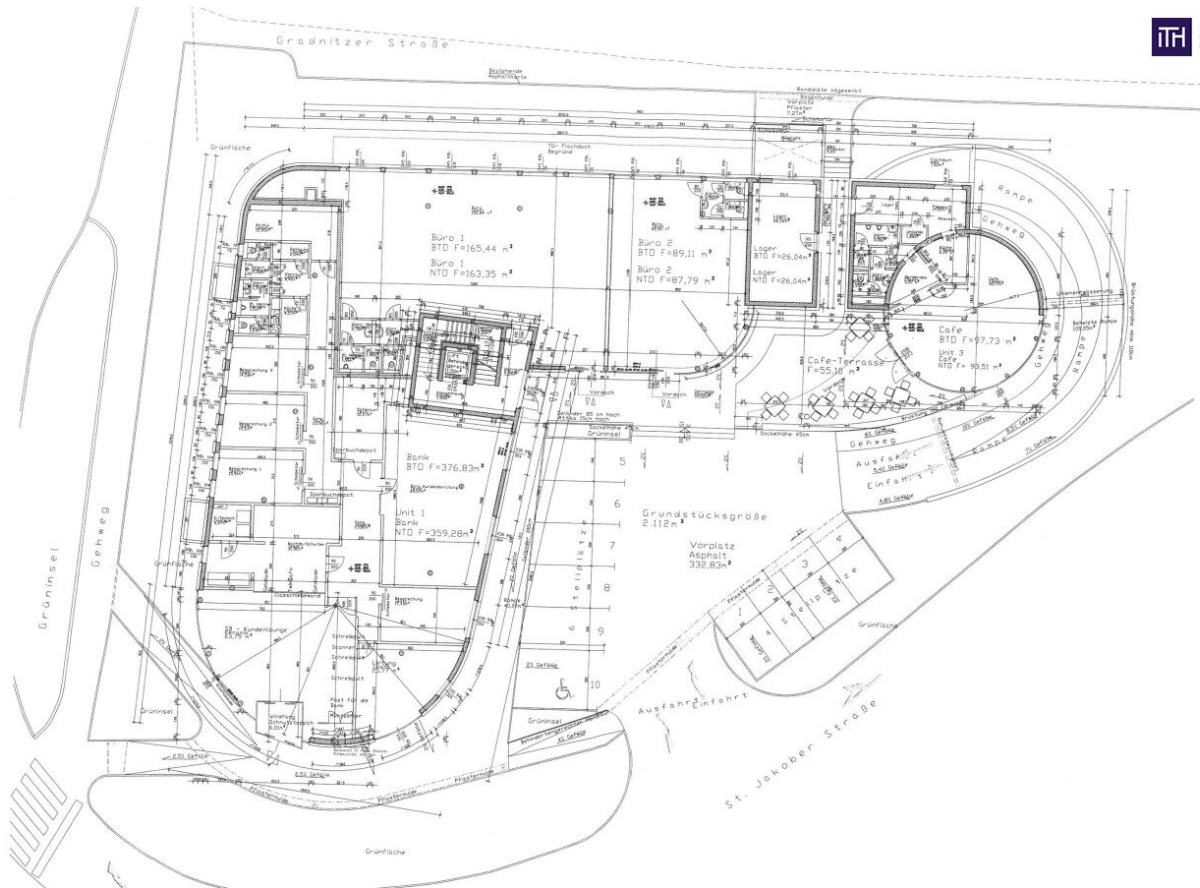




**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

## DATEN IM ÜBERBLICK

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Baujahr                | 2011/2012                    |
| Widmung                | Bauland/Gewerbegebiet        |
| Grundfläche            | 2.112 m <sup>2</sup>         |
| Nutzfläche             | rd. 1.370 m <sup>2</sup>     |
| Tiefgaragenstellplätze | 29                           |
| Freistellplätze        | 16                           |
| Mieteinheiten          | 7                            |
| Heizungsart            | Zentralheizung/Erdgas        |
| Warmwasseraufbereitung | über Zentralheizung / Boiler |
| Verfügbar              | ab sofort                    |







**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](https://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](https://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



**VERMÖGENSAUFBAU**  
Smart investieren, Zukunft gestalten.



**VERSICHERUNGEN**  
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



**FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at



## Objektbeschreibung

### Exklusive Laborfläche zur Vermietung in zentraler Lage – Klagenfurt, St. Jakoberstraße 60

Ergreifen Sie die Gelegenheit, eine exklusive Laborfläche in Klagenfurt zu mieten!

Die Räumlichkeit wurde nach modernsten Standards errichtet und entspricht dem **BSL-2-Niveau**, ideal geeignet für Forschung, Entwicklung und Laborarbeiten auf höchstem Sicherheitsniveau.

**Gesamtfläche: 278 m<sup>2</sup>**

#### Wichtige Highlights der Immobilie:

##### 2. Labor-Standards:

- **Vollständig bewilligte Laborfläche:** Die Räumlichkeit ist als Labor auf BSL-2-Niveau zugelassen, was sie ideal für den Umgang mit biologischen Proben und Laborarbeiten mit moderaten Gesundheitsrisiken macht.
- **Speziell konzipierte Infrastruktur:** Vom Boden bis zur abgehängten Decke wurde alles auf die Bedürfnisse eines professionellen Labors abgestimmt.

##### 4. Technische Ausstattung:

- **Labor-Sicherheitsboden:** Hochbeständiger Bodenbelag, der Chemikalien und schweren Geräten standhält.

- **Hochmoderne Schleusen:** Kontrollierte Zutrittsmöglichkeiten für optimale Hygienebedingungen und Sicherheitsstandards.
- **Abgehängte Decken:** Sorgt für eine ideale Raumakustik und integrierte Installationen, die den Arbeitsablauf unterstützen.
- **Zentrale Klimatisierung:** Perfekte Raumtemperaturen für präzises Arbeiten an empfindlichen Materialien, mit unabhängig regulierbaren Klimazonen.

## 6. Sicherheit und Überwachung:

- **Alarm- und Überwachungssysteme:** Die Räumlichkeiten können mit modernen Sicherheitssystemen nachgerüstet werden, um den Schutz von wertvollen Proben und Geräten zu gewährleisten.
- **Notstromversorgung:** Die Option für die Installation einer Notstromversorgung ist gegeben, um den Laborbetrieb auch bei unerwarteten Ausfällen sicherzustellen.

## 8. Ergonomische und flexible Raumgestaltung:

- **Großzügige Arbeitsflächen:** Die 278 m<sup>2</sup> bieten viel Raum für die Einrichtung von Arbeitsstationen, Probenaufbewahrung und Technikräumen.
- **Flexible Raumaufteilung:** Die vorhandene Infrastruktur erlaubt es, den Raum nach Ihren spezifischen Bedürfnissen zu gestalten, z.B. für Reinräume, Büroräume oder spezifische Arbeitsbereiche.
- **Natürlicher Lichteinfall:** Die Raumgestaltung mit großzügigen Fenstern sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

#### 10. Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- **Sanitäranlagen:** Die Fläche verfügt über moderne und gepflegte Sanitäranlagen, die sich direkt an den Laborbereich anschließen.
- **Pausenräume:** Es gibt die Möglichkeit, Pausenräume für das Personal einzurichten, um eine angenehme Arbeitsumgebung zu schaffen.
- **Möglichkeit zur Installation von Sicherheitsschränken:** Für die Aufbewahrung von gefährlichen oder sensiblen Materialien können Sicherheitsschränke integriert werden.

## 12. Hervorragende Verkehrsanbindung:

- **Zentrale Lage** in Klagenfurt, mit schnellen Verbindungen zu Autobahnen und öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Parkmöglichkeiten:** Nutzen Sie die Tiefgaragenstellplätze und Außenparkplätze, die exklusiv für die Mieter zur Verfügung stehen.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe, ideal für die Mitarbeiter.

## 14. Nachhaltigkeit:

- **Energieeffiziente Bauweise:** Das Gebäude wurde mit energiesparenden Materialien errichtet und sorgt durch die Klimatisierung für optimierte Energieverbräuche.
- **Umweltfreundliche Nutzung:** Der Raum bietet Optionen für nachhaltige Labortechnologien, wie z.B. energieeffiziente Geräte und optimierte Wasserverbrauchssysteme.

## Details zur Miete:

- Mietpreis: **15 € netto pro m<sup>2</sup>**, exklusive Betriebskosten (BK)



- **Inventarfrei:** Die Fläche wird ohne Inventar übergeben, sodass Sie die Möglichkeit haben, den Raum individuell nach Ihren Bedürfnissen auszustatten.

### **Lage und Erreichbarkeit:**

Die Immobilie befindet sich in der **St. Jakoberstraße 60, 9020 Klagenfurt**, einer äußerst zentralen und gut erreichbaren Lage in der Stadt. Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in der unmittelbaren Umgebung.

### **Einsatzmöglichkeiten:**

Diese Immobilie ist perfekt geeignet für:

- Forschungseinrichtungen
- Biotechnologische Unternehmen
- Pharmazeutische Laboratorien
- Andere Bereiche, die hochspezialisierte Labor-Umgebungen benötigen

### **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen

zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <2.250m

Straßenbahn <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap