

**Büro mit Stil & Substanz: Alter Platz 1 – für Ordination,  
Notar, Makler oder Kanzlei**



Innenhof

**Objektnummer: 566**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1737
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1

## Ihr Ansprechpartner

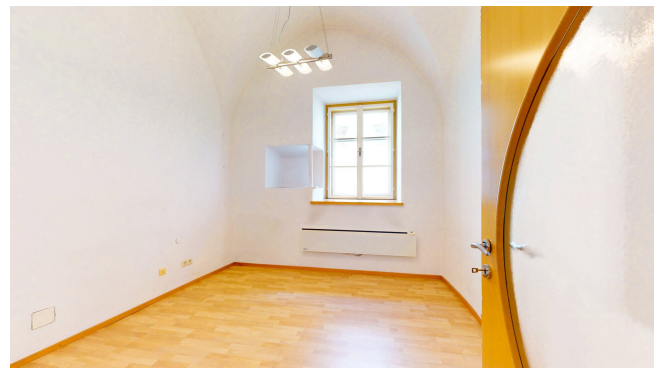


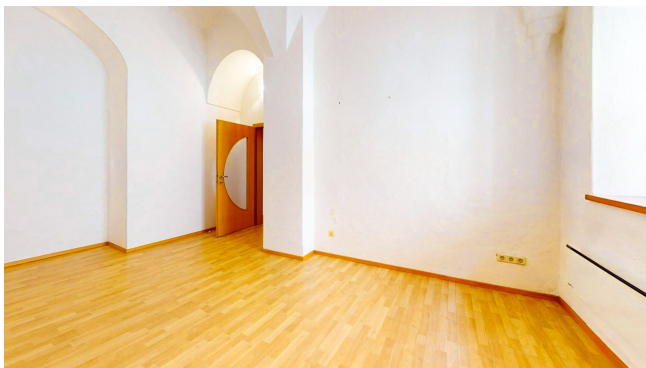
### **Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

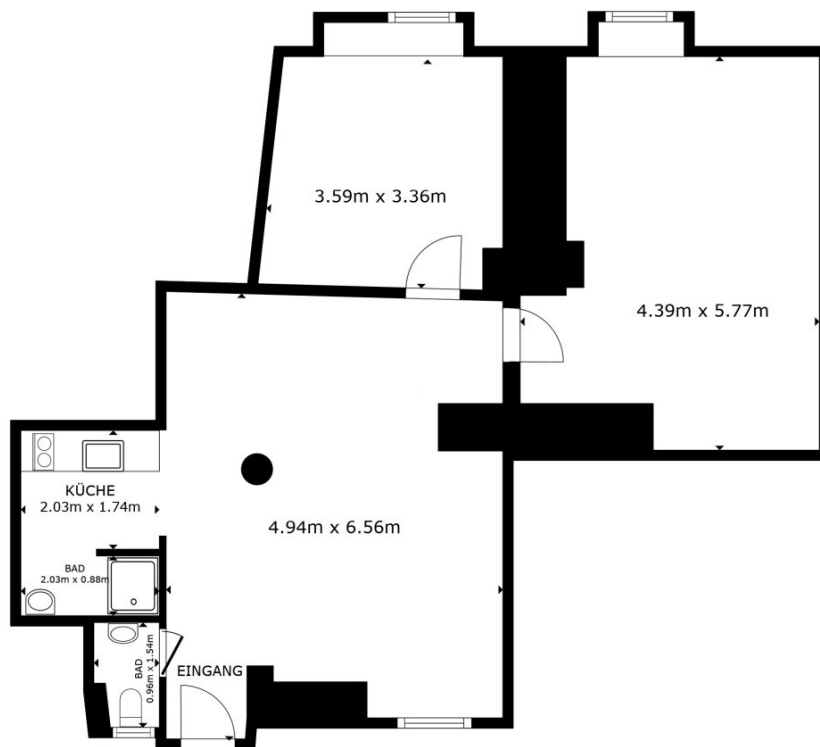
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 79,0 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 79,0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Diese rund **79 m<sup>2</sup> große Büroeinheit am Alter Platz 1** befindet sich in einem stilvollen Altbau im historischen Kern von Klagenfurt und bietet eine **hochwertige Bürofläche in Bestlage**. Der Standort gilt als eine der gefragtesten Adressen der Stadt – ideal für **Rechtsanwälte, Notare, Immobilienmakler, Ordinationen oder beratende Berufe**, die Wert auf ein professionelles Umfeld in repräsentativer Lage legen.

Die **Bürofläche in der Klagenfurter Altstadt** überzeugt durch architektonische Details wie eindrucksvolle **Gewölbedecken** und **großzügige Raumhöhen**, die dem Objekt einen einzigartigen Charakter verleihen. Der Hauptraum eignet sich hervorragend als **Empfangsbereich mit Wartezone oder zentrales Großraumbüro**. Zwei weitere Büroräume sind separat vom Empfangsbereich aus begehbar.

Alle **Büroräume sind lichtdurchflutet und mit hellem Holzboden ausgestattet**, was eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Neben einem WC und einer Teeküche steht dem Mieter auch eine **eigene Dusche im Büro zur Verfügung** – ein besonderes Merkmal, das vor allem bei der **Nutzung als Ordination oder Praxis in Klagenfurt** von Vorteil ist.

Die Einheit ist derzeit noch mit Elektroheizkörpern ausgestattet. Im Zuge der Neuvermietung erfolgt jedoch der **Anschluss an die Fernwärme**, wodurch moderne Heizkörper installiert und die Energieeffizienz der Immobilie wesentlich verbessert wird.

Das **barrierefreie Büro im 1. Obergeschoss** ist sowohl über das stilvolle Treppenhaus als auch bequem per Lift erreichbar. Die Räume werden vor Mietbeginn **frisch gestrichen und instand gesetzt**. Bei Sonderwünschen – etwa bei individuellen Installationen oder gestalterischen Maßnahmen – besteht die Möglichkeit, **mietfreie Zeit** im Rahmen einer Absprache zu gewähren.

Optional kann ein direkt angrenzendes Büro mit drei weiteren Räumen sowie eine Teeküchennische zusätzlich angemietet werden. Ebenfalls stehen im **2. Obergeschoss weitere Lager- oder Archivflächen zur Verfügung**.

### Kurzfakten:

- Ca. 79 m<sup>2</sup> Bürofläche am Alter Platz 1
- 3 Räume inkl. Empfang, Teeküche, WC, Dusche
- Helle Holzböden, Gewölbedecken

- Anschluss an Fernwärme vor Übergabe
- Lift & barrierefreier Zugang
- Flexible Nutzung als Ordination, Kanzlei, Büro
- Optional erweiterbar durch Nebenflächen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap