

**Repräsentatives Altbaubüro im historischen Palais  
Orsini-Rosenberg – Alter Platz 1, Klagenfurt**



Luftbild Alter Platz

**Objektnummer: 565**

**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>	65,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

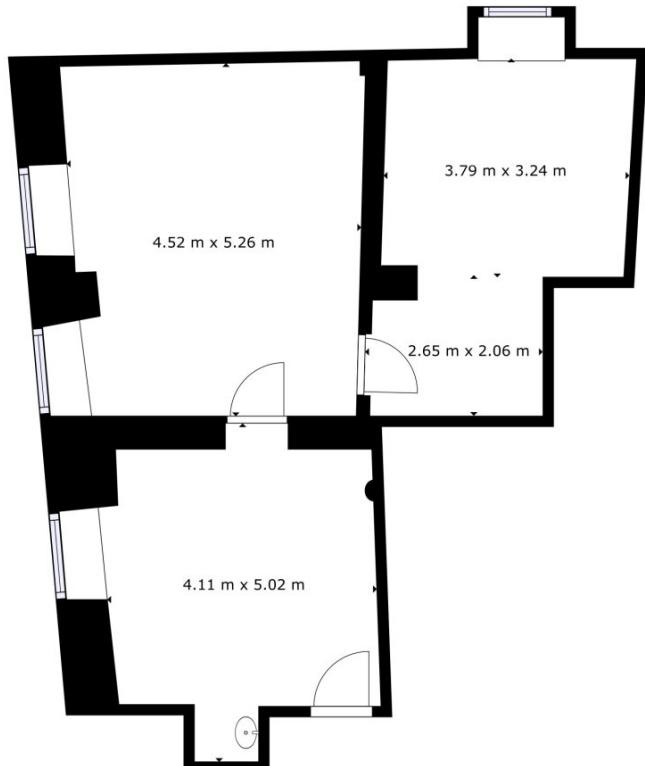
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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







BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 65.15 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT: 65.15 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

Inmitten des architektonischen Erbes Klagenfurts, im prestigeträchtigen Palais Orsini-Rosenberg (ehemals Palais Welzer), erwartet Sie ein einzigartiges Büroensemble im 1. Obergeschoss. Diese Räumlichkeiten vereinen historischen Charme mit funktionaler Moderne und bieten eine inspirierende Arbeitsumgebung für anspruchsvolle Unternehmen.

## Ausstattung & Raumaufteilung:

- Drei großzügige Büroräume mit edlem Parkettboden
- Zwei beeindruckende grüne Kachelöfen als stilvolle Raumakzente
- Profiliertes Echtholz-Türdesign mit goldenen Türklinken
- Kastenfenster im historischen Stil für ein authentisches Ambiente
- Gewölbedecken, die den historischen Charakter unterstreichen
- Moderne Beheizung über Fernwärme und Heizkörper
- Kleine Nische mit Waschbecken – ideal für eine Teeküche
- Barrierefreier Zugang über Treppe und Personenlift

Die Büroräume werden vor Übergabe frisch gestrichen und instand gesetzt. Individuelle Anpassungen oder Sonderinstallationen können nach Absprache vorgenommen werden. Bei eigenständiger Renovierung durch den Mieter besteht die Möglichkeit, eine mietfreie Zeit zu vereinbaren.

## Zusätzliche Fläche:

Direkt angrenzend steht ein weiteres Büro mit ca. 79 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dieses umfasst drei zusätzliche Büroräume, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein WC und kann optional angemietet werden.

Erleben Sie Arbeiten in einem Ambiente, das Geschichte atmet und gleichzeitig modernen Komfort bietet. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap