

Helle Büro-/Praxisfläche im Altbau – optimale Adresse für Beratung, Ordination & Dienstleister



Aussenansicht Haus

Objektnummer: 581

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,90 m ²
Nutzfläche:	40,90 m ²
Zimmer:	2
Kaltmiete (netto)	409,00 €
Kaltmiete	472,00 €
Betriebskosten:	63,00 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	104,40 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

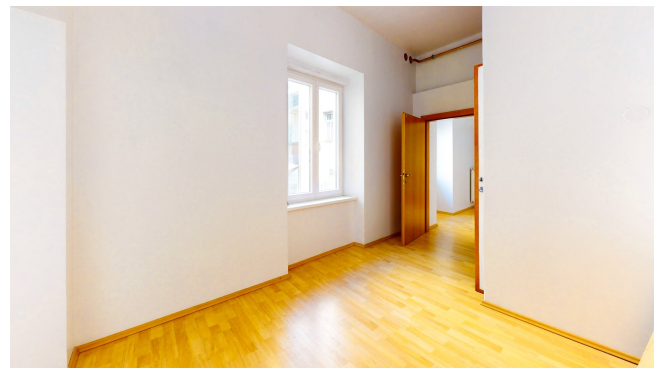
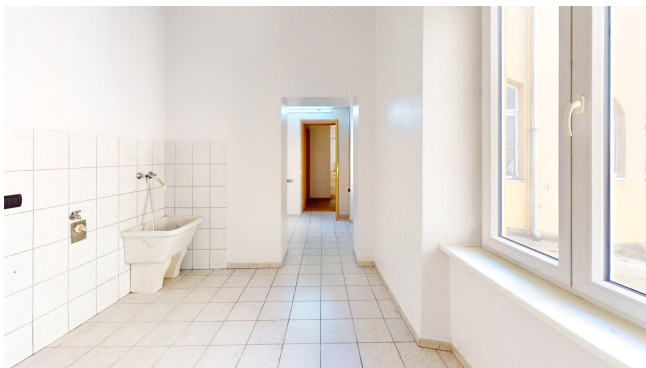
Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

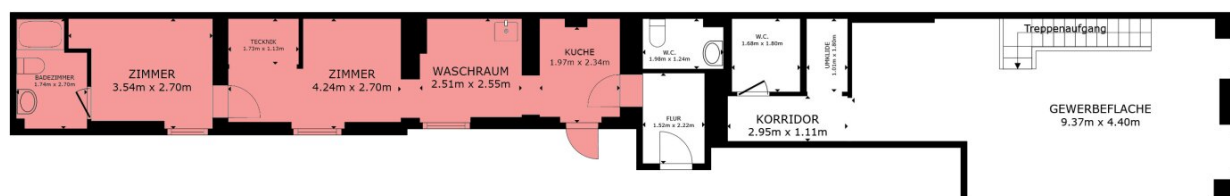
H +43 664 4539400







Wohnung 40,9 m²



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 62.2 m² STOCKWERK 2 94.1 m²
 INSGESAMT : 156.3 m²
 ANGABEN OHNE GEWAHR



Objektbeschreibung

Diese zentral gelegene 2-Zimmer-Einheit mit ca. 40,9 m² im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbau-Wohn- und Geschäftshauses in der Burggasse 21 bietet ein kompaktes, professionelles Setting für gewerbliche Nutzung – ideal als Büro, Ordination, Praxis, Kanzlei, Therapieraum oder Beratungsstandort.

Die Räume punkten mit klassischem Altbau-Charakter, hellen Holzfußböden und großen Fenstern. Der funktionale Grundriss mit hintereinander angeordneten Räumen eignet sich hervorragend für eine klare Trennung von Empfang/Besprechung und Arbeits- bzw. Behandlungsbereich.

Flächen & Aufteilung – effizient nutzbare 2 Räume

- **Vorraum / Empfang**

Repräsentativer Eingangsbereich, der sich ideal als Empfang, Warteraum oder kleine Anmeldung eignet – perfekt für Ordination, Therapiepraxis, Büro oder Kanzlei.

- **Raum 1 – Büro / Besprechung / Behandlungsraum**

Heller, gut proportionierter Raum mit Holzfußboden, der sich als Hauptbüro, Beratungszimmer, Therapieraum oder Behandlungsraum (Ordination, Physiotherapie, Psychotherapie, Coaching etc.) anbietet.

- **Raum 2 – rückwärtiger Arbeits- oder Praxisbereich**

Der zweite Raum eignet sich optimal als ruhiger Arbeitsplatz, Behandlungszimmer, Backoffice, Archiv oder Besprechungsraum – je nach Geschäftsmodell.

- **Sanitärbereich mit Fenster**

Badezimmer mit WC und Tageslicht – praktisch für Mitarbeiter, Klienten und Patienten.

Die Einheit wird über eine **Zentralheizung** versorgt und ist durch ihre kompakten Flächen betriebswirtschaftlich attraktiv – ideale Struktur für 1–3 Arbeitsplätze, kleine Ordinationen, Einzelunternehmen, Start-ups, Beratungsagenturen oder Freiberufler.

Nutzungsszenarien – ideal für

- **Büro / Kanzlei / Agentur**

Steuerberater, Unternehmensberater, Rechtsanwälte, Versicherungs- oder Finanzdienstleister, kleine Agenturen (Marketing, Grafik, IT, Consulting) finden hier eine professionelle, gut erreichbare Adresse im Zentrum von Klagenfurt.

- **Praxis / Ordination / Therapie**

Eignet sich z. B. als **Therapiepraxis, Psychotherapie-Praxis, Coaching-Raum, Ernährungsberatung, Logopädie, Fußpflege, Kosmetikstudio, Heilmasseur-Praxis** u. Ä., sofern die gewerbe- und gesundheitsrechtlichen Rahmenbedingungen passen.

- **City-Office / Zweitstandort**

Perfekter Standort als **City-Büro** oder kleiner **Stadt-Stützpunkt** für Firmen, die einen repräsentativen Meeting- und Beratungsstandort im Zentrum benötigen.

Ihre Vorteile im Überblick

- Zentrale **Büro- und Praxisfläche** in der **Innenstadt von Klagenfurt**
- Ca. **40,9 m² Bürofläche** im 1. OG eines gepflegten Altbaus
- **2 helle Zimmer** – optimal als Büro, Praxis, Ordination, Kanzlei oder Therapieraum
- Klassischer **Altbau-Charme** mit Holzfußböden
- Kompakter, effizienter Grundriss – ideal für **Einzelbüro, Kleinbüro, Ordination, Praxisgemeinschaft light**
- Sanitärbereich mit Fenster
- Gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Klienten, Patienten und Kunden
- Attraktives **Preis-Leistungs-Verhältnis** für eine **Bürofläche / Ordination zur Miete** in Toplage

Wichtiger Hinweis zur Nutzung

Die Einheit wird **nicht zu Wohnzwecken vermietet**.

Die Vermietung erfolgt **ausschließlich für gewerbliche Nutzung** – insbesondere als **Büro**,

Praxis, Ordination, Therapieraum, Kanzlei oder vergleichbare Dienstleistungsnutzung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap