

**360° TOUR / Multifunktional nutzbares 5-Zimmer-Stilaltbaubüro (Lift) in historischen Barcockgebäude**



**Objektnummer: 1191**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1669
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	205,69 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	205,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 224,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.794,84 €
<b>Kaltmiete</b>	2.457,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	597,32 €
<b>Heizkosten:</b>	215,88 €
<b>USt.:</b>	534,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12











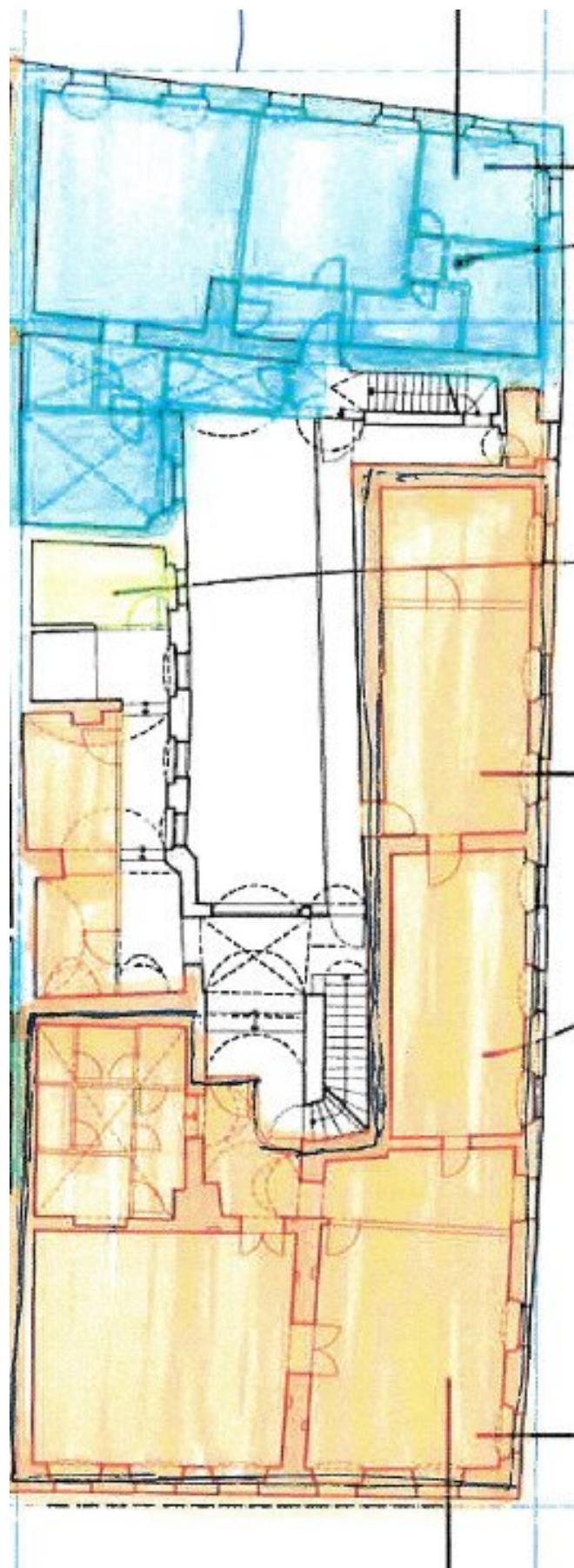


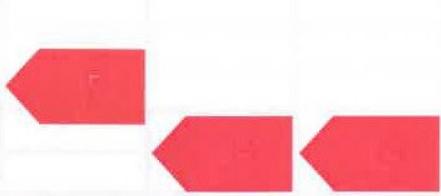
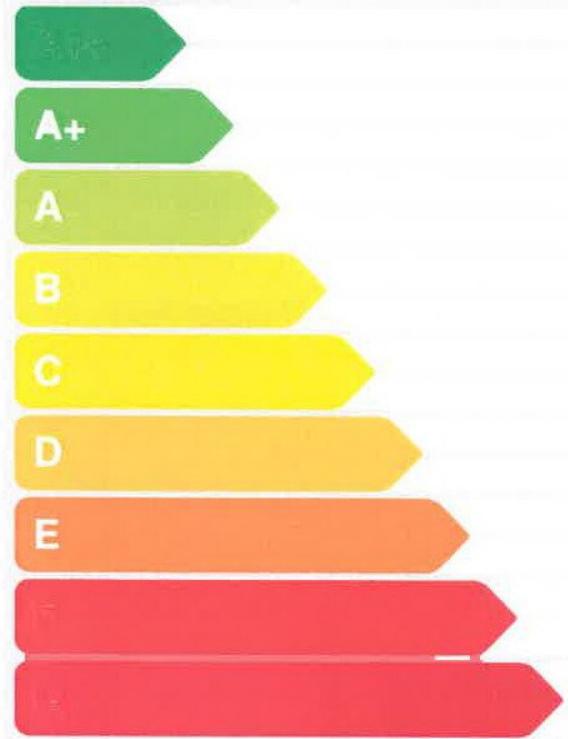












## Objektbeschreibung

**Multifunktional nutzbares, modernes 5-Zimmer- Stilaltbaubüro in wunderschönen Barockgebäude (Lift) in allerbeste, zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz**

Zur **unbefristeten Vermietung** (Kündigungsverzicht 2 Jahre bzw. abzustimmen) gelangt ein sehr **ansprechendes, repräsentatives, modernes und multifunktional nutzbares 5-Zimmer-Altbaubüro in allerbeste, zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz.**

- Dieses ca. **205,69 m<sup>2</sup>** große (**Stilaltbaubüro mit Stuckdecken, Flügeltüren, Massivholzparkettböden, etc.**) befindet sich in einem **historischen Barockzinshaus** (ca. 1669), besticht vor allem durch die **sehr gute Infrastrukturlage im Herzen von Klagenfurt.**
- Das Objekt selbst liegt im **2. Obergeschoss (Lift)** eines gepflegten Jahrhundertwendehauses.
- **Das Objekt befindet sich noch im Zustand, wie es der letzte Mieter verlassen hatte - vom neunen Mieter benötige Adaptierungsmaßnahmen und Details** (notwendige Änderungen, Sanierungs- oder Adaptierungsarbeiten am Objekt, Kündigungsverzicht, Mietbeginn, etc.) **wären mit dem Vermieter im Sinne der Nachnutzung** (da die neue Nutzung unbekannt) **noch gesondert abzustimmen.**
- Parkplätze / Dauerparker sind ev. um ca. € 95,00 - € 147,00 in den umliegenden APCOA Garagen verfügbar
- **beste öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung**  
**beste Citylage**
- **monatliches Heizkostenakonto: derzeit ca. € 215,88 netto zuzüglich 20% Ust., € 259,06 brutto.**
- **360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ8KF>**
- **Änderungen vorbehalten!**

**Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.**

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Eingangsbereich
  - 2 getrennte Toiletten mit vorgelagertem Sanitärbereich mit Handwaschbecken, Pissoir
  - Küchenbereich (Spüle, Geschirrspüler, E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach)
  - Raum 1
  - Raum 2
  - Vorraum
  - Raum 3
  - Raum 4 mit Türe (Fluchttüre) auf Innenhofbalkon
  - Raum 5
  - sehr gute Gesamtausstattung
  - Parkett- und Fliesenböden
  - Holzfenster
  - Innenrolllos
  - Stuckdecken
  - Fernwärme
- 
- Energieausweis (HWB 224 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse F, fGEE 1,99 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse D, lt. EA vom 21.11.2015)
  - Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und

über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.

**HINWEIS:**

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungsstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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