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



Objektnummer: 1191

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1669
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	205,69 m²
Bürofläche:	205,69 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 224,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaltmiete (netto)	1.794,84 €
Kaltmiete	2.457,32 €
Betriebskosten:	597,32 €
Heizkosten:	215,88 €
USt.:	534,64 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12




















AEG































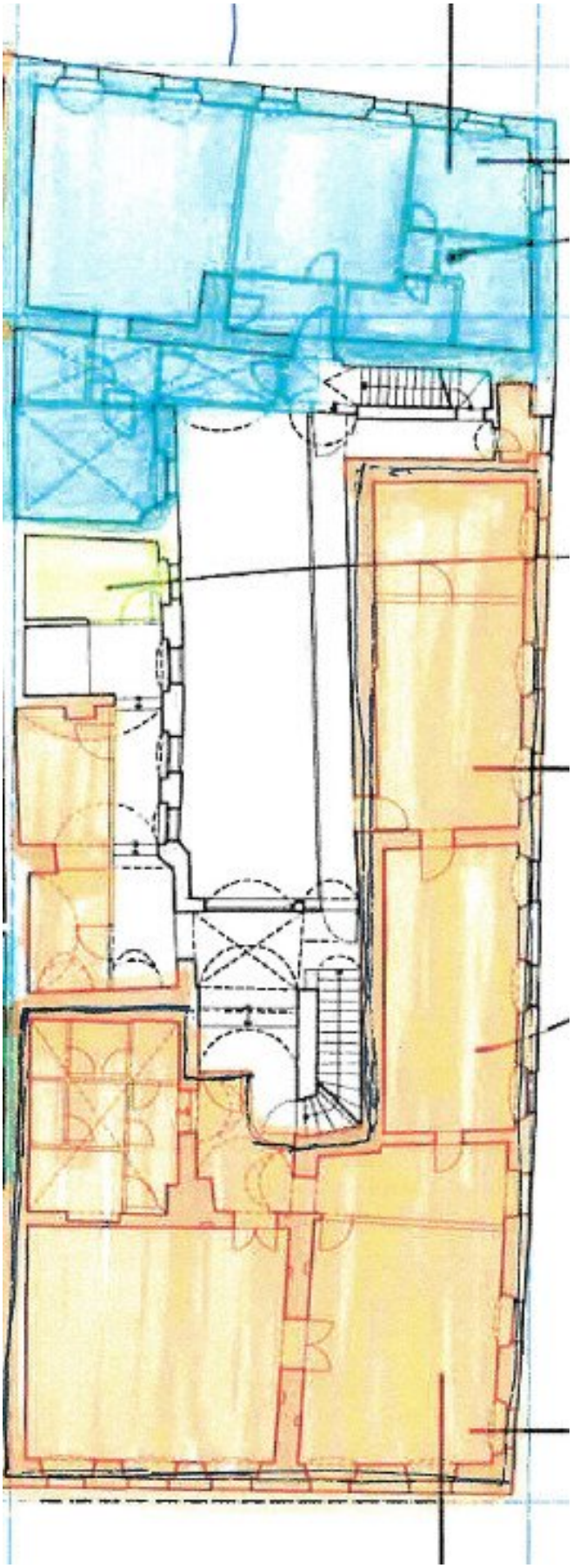


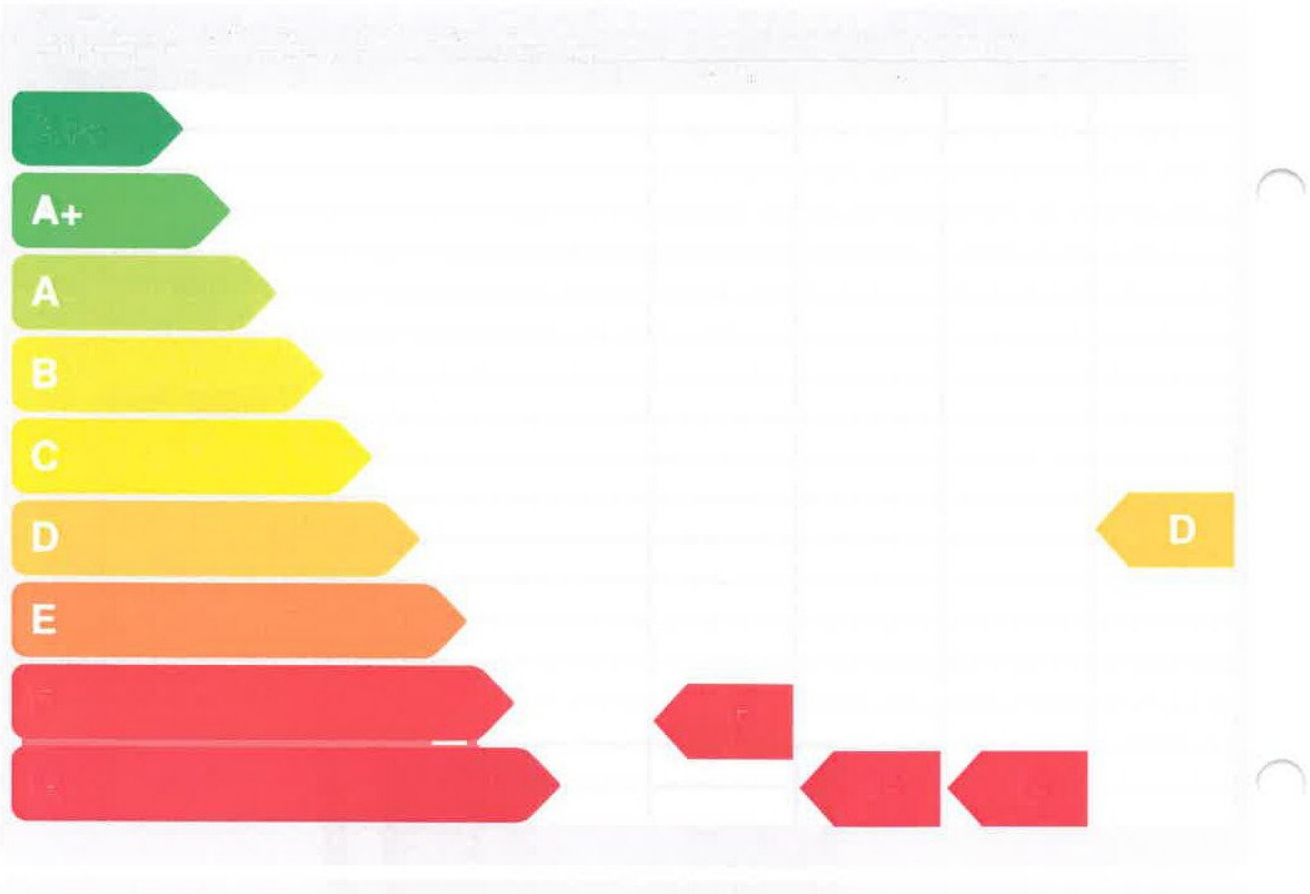











A+
A
B
C
D
E
D

Objektbeschreibung

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

- Dieses ca. **205,69 m²** 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

- Innenrollos

- Stuckdecken

- Fernwärme

- Energieausweis (HWB 224 kWh/m²a, Klasse F, fGEE 1,99 kWh/m²a, 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 Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! 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