

**Helles Büro an der Villacher Straße 127 – 94,8 m², 3 Büros -
Jetzt in Klagenfurt mieten**



Luftbild mit eingezeichnetem Büro

Objektnummer: 598

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,80 m ²
Nutzfläche:	94,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Kaltmiete (netto)	600,00 €
Kaltmiete	640,00 €
Betriebskosten:	40,00 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



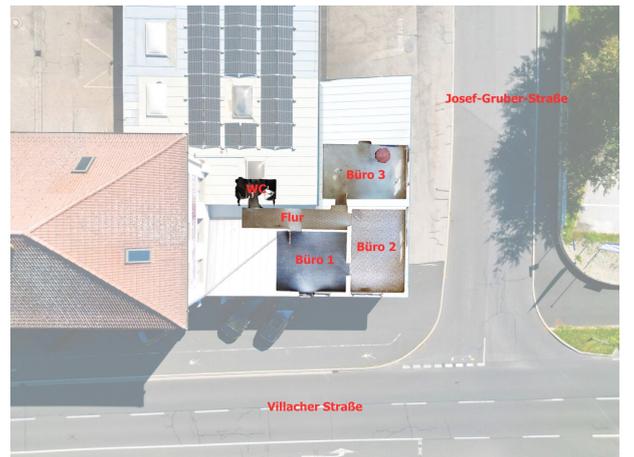
Ing. Günther Haber

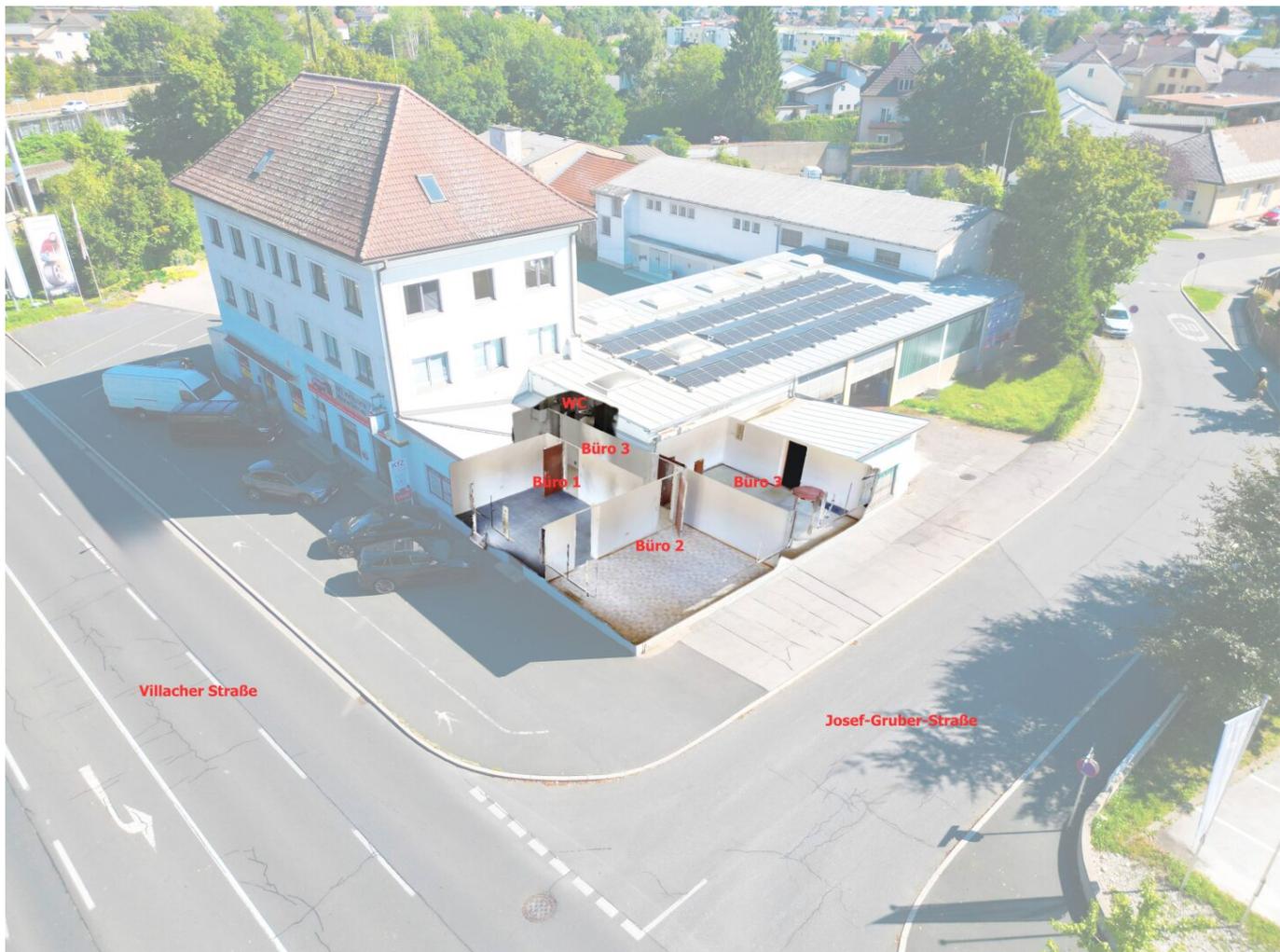
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

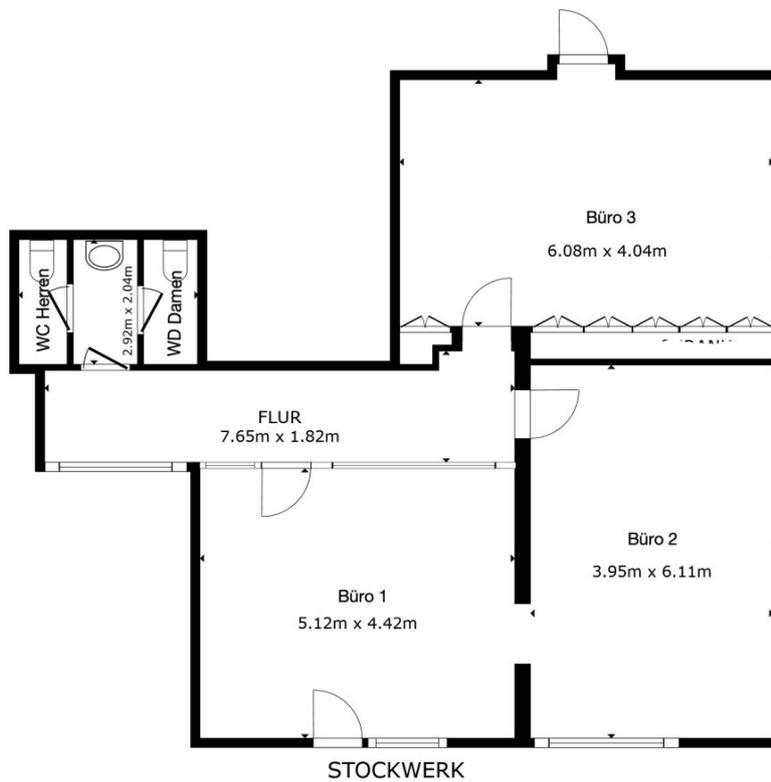
H +43 664 4539400











BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 94,8 m²
 INSGESAMT : 94,8 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Direkt an der viel befahrenen Villacher Straße bieten wir eine gepflegte Gewerbefläche mit **94,8 m²** zur Miete an. Die Einheit besteht aus **3 hellen, separat begehbaren Büros** sowie **getrennten Damen- und Herren-WCs**. Das Büro am Eingang eignet sich ideal als Empfangsraum oder Wartezone, die beiden anderen Räume als klassische Arbeits- oder Besprechungsbüros. Die Beheizung erfolgt elektrisch, die Warmwasseraufbereitung über Untertischboiler. Parkplätze können bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden (Anzahl und Konditionen bitte bei Besichtigung vereinbaren).

Lage & Verkehrsanbindung: Die Lage in der Villacher Vorstadt garantiert hohe Sichtbarkeit und schnelle Erreichbarkeit. Die **A2 (Südbahn)** ist in wenigen Minuten erreichbar – gute Verbindung nach **Villach** (ca. 30 Minuten) und **Graz** (ca. 1 h 25 Min.). Der **Klagenfurt Hauptbahnhof** ist ca. **10–15 Minuten Fußweg** entfernt; Bushaltestellen erreichen Sie in **3–5 Minuten zu Fuß**. Der **Flughafen Klagenfurt (KLU)** ist rund **5 km / ca. 10 Minuten** mit dem PKW entfernt. Direkt nebenan befinden sich eine **KFZ-Werkstatt** und ein **Lebensmittelmarkt** (links) sowie eine **IT-Firma** (rechts) – ideale Nahversorgung und sinnvolle Nachbarschaft für Geschäftskontakte.

Ideal für folgende Zielgruppen:

- **Kanzlei / Beratungsdienstleister** – Steuerberater, Rechtsanwalt, Finanzdienstleister (Keyword: Kanzlei Klagenfurt, Büro mieten Klagenfurt)
- **Agenturen & Kreative** – Marketing-, Werbe- oder Grafikagentur, Webdesigner, IT-Dienstleister, Softwareentwickler (Keyword: Agentur mieten Klagenfurt)
- **Gesundheit & Beratung** – Physiotherapie, Massagepraxis, Coaching, psychologische Beratung (Keyword: Praxisräume Klagenfurt)
- **Kleinhandel & Showroom** – Verkaufsbüro oder kleiner Schauraum mit Verwaltung (Keyword: Showroom Klagenfurt)
- **Backoffice / Regionalbüro** – Firmenaußenstelle, Support-Team oder Verwaltungsstelle (Keyword: Gewerbefläche Klagenfurt)

Warum mieten? Diese **Bürofläche in Klagenfurt** verbindet zentrale Lage, klare Raumaufteilung (3 Büros + Damen & Herren WC) und hervorragende Verkehrsanbindung. Ideal für Unternehmen, die eine sofort nutzbare, repräsentative Adresse in Klagenfurt suchen.

Interesse? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin. Mietpreis und Konditionen auf Anfrage. Kontakt: [Ansprechpartner / Telefonnummer / E-Mail einfügen]

Keywords (im Text integriert): Büro mieten Klagenfurt · Gewerbefläche Villacher Straße · Bürofläche 94,8 m² · Kanzlei Klagenfurt · Agentur Klagenfurt · Praxisräume Klagenfurt · Showroom Klagenfurt · gute Verkehrsanbindung Klagenfurt

Helles Büro (94,8 m²) an der Villacher Straße 127: **3 Büros**, Damen- und Herren-WC, elektrische Heizung, Untertischboiler. Top Lage in der Villacher Vorstadt mit hoher Sichtbarkeit – A2 in wenigen Minuten, Hauptbahnhof ca. 10–15 Min. zu Fuß, Flughafen ~10 Min. Parkplätze auf Anfrage. Ideal für Kanzlei, Agentur, IT-Dienstleister, Praxis oder Showroom. **Büro mieten Klagenfurt · Gewerbefläche Villacher Straße**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.000m
Straßenbahn <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap