

**ZENTRAL | Großzügige Büroräumlichkeiten mit modernster Infrastruktur im Herzen Klagenfurts**



**Objektnummer: 23050310100021-1**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	102,56 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	102,56 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,47
<b>Kaltmiete (netto)</b>	880,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.104,86 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,86 €
<b>Heizkosten:</b>	107,86 €
<b>USt.:</b>	242,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

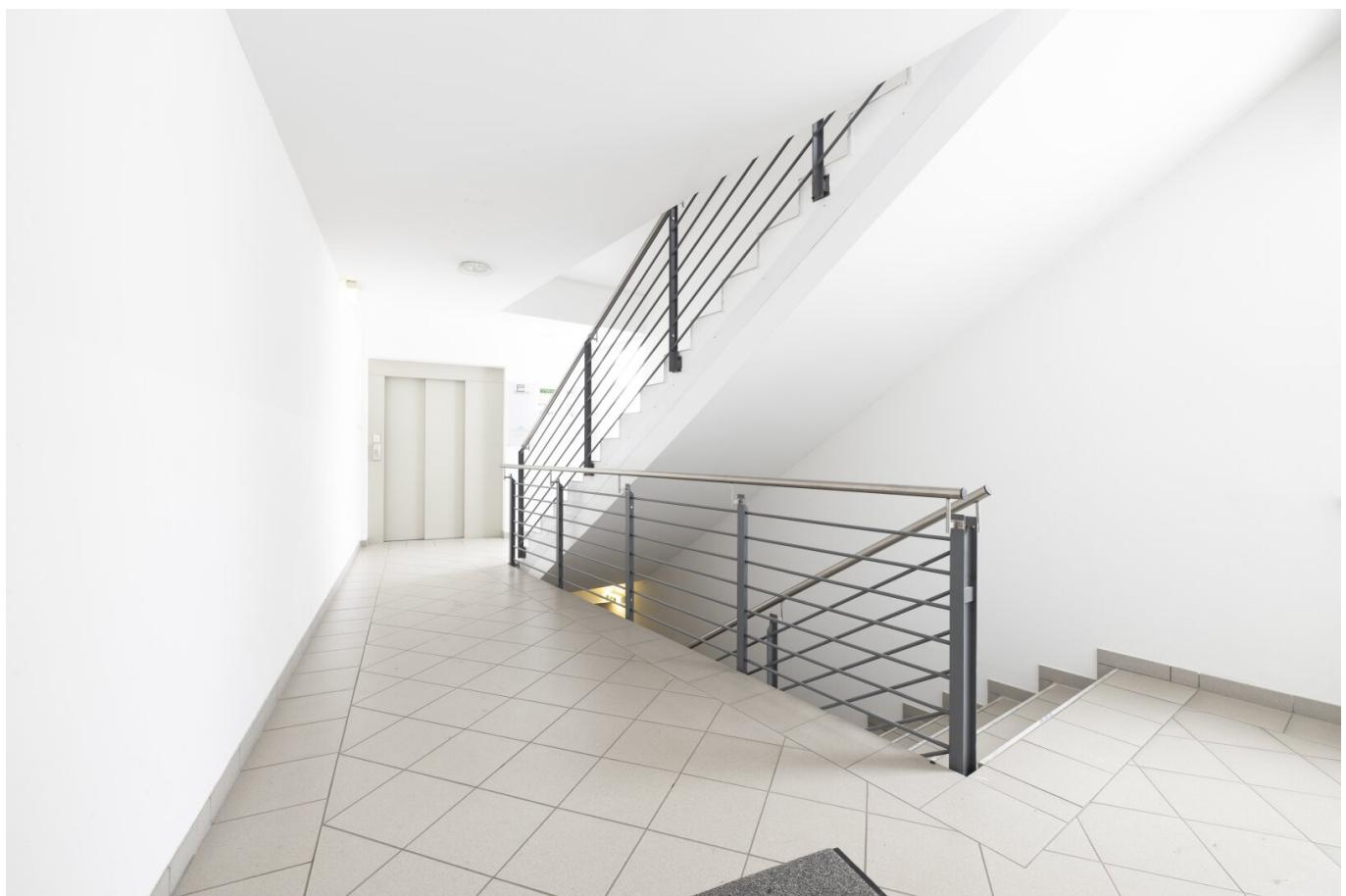
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



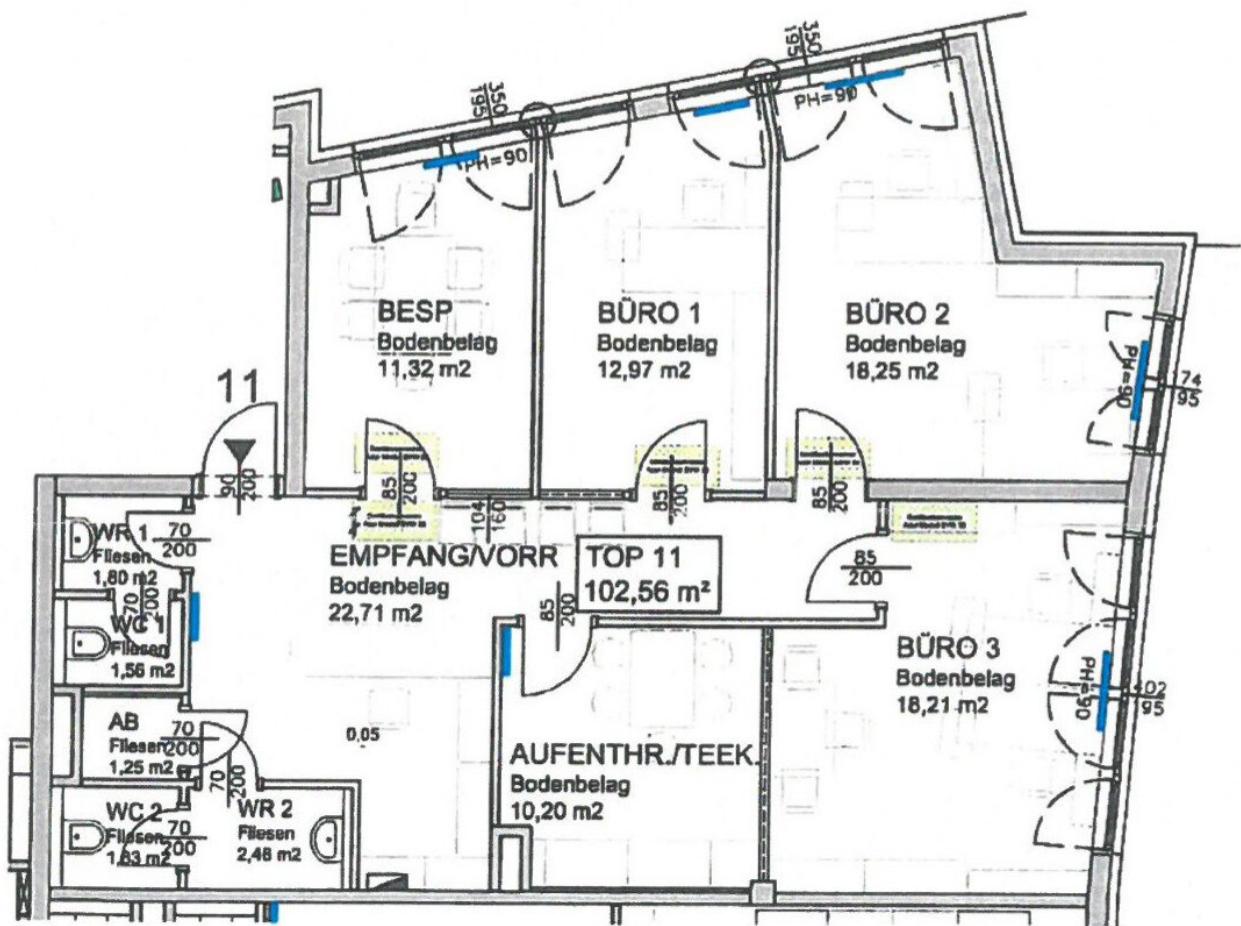
**Bernhard C Bolesch, BSc**

BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee











# Objektbeschreibung

Die großzügigen Büroräumlichkeiten im modernen Bürohaus in **Innenstadtnähe** sind bereits bezugsfertig.. Im zweiten Obergeschoß gelegen, verfügen Sie über einen großzügigen **Empfang**, zwei große Büroräume und eine **separate Küche**. Moderne, **getrennte WC** Anlagen sind vorhanden, separat steht Ihnen ein **Bad mit Dusche** und weiterem WC zur Verfügung. Im Büro befindet sich eine **Einbauküche** mit großem Ceranfeld, Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler, diese kann je nach Anforderungen des neuen Mieters gerne adaptiert werden. Besonders hervorzuheben sind die **bestehende Netzwerkverkabelung** und die **arbeitsplatzgerechte Beleuchtung**.

**Garagenstellplätze** können zu EUR 80/Stück zzgl. 20% USt. im gleichen Gebäude angemietet werden. Eine **öffentliche Tiefgarage** im Haus ist auch von Ihren Kunden nutzbar.

Zu den Betriebskosten kommen verbrauchsabhängige, individuelle Kosten für Heizung (bisher EUR 82,02 p.M.) / Kühlung (bisher EUR 45,93 p.M.) / Lüftung (bisher EUR 20,09 p.M.) & Strom. Beträge zzgl. 20% USt.

*Hinweis:* Die Raumaufteilung des zur Verfügung gestellten Plans entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten, sondern der Textbeschreibung! Die Raumaufteilung ist (je nach Mietdauer) frei veränderbar. Derzeit fehlt die Trennwand zwischen den Büros 1 & 2.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## 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 <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap