# 360° TOUR / Modernes 4-Zimmer-Altbaubüro in zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz



Objektnummer: 1178

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Nutzfläche: Bürofläche:

Zimmer:

WC:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$ 

Kaltmiete (netto)

**Kaltmiete** 

Betriebskosten:

Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

6.009,26 € inkl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich

9020 Klagenfurt am Wörthersee

1669 Gepflegt Altbau 136,96 m<sup>2</sup>

136,96 m<sup>2</sup>

2

C 82,78 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,64 1.205,25 €

1.489,14 €

259,95 €

180,10€

333,85 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12 1180 Wien

T +43 1/47 097 17 H +43 676/930 36 52 F +43 1/47 097 17

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.





























































































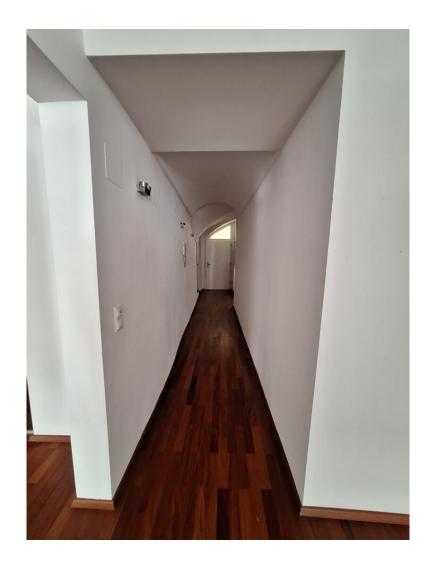




















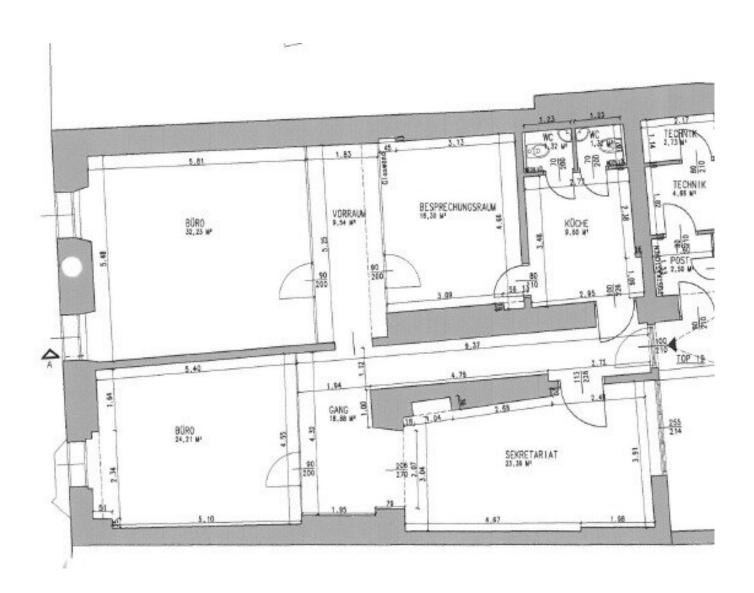


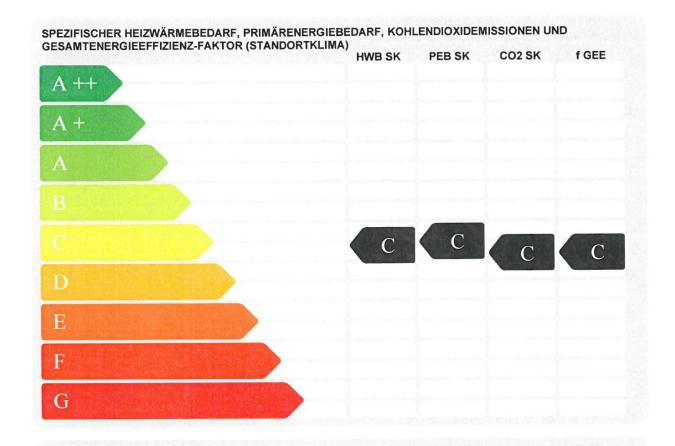












## **Objektbeschreibung**

Modernes 4-Zimmer-Altbaubüro in zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz

Zur unbefristeten Vermietung (Kündigungsverzicht 2 Jahre bzw. abzustimmen) gelangt ein modernes 4-Zimmer-Altbaubüro in allerbester, zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz

- Dieses ca. 136,96 m² große Altbaubüro befindet sich in einem historischen Jahrhundertwendehaus (ca. 1669), besticht vor allem durch die sehr gute Infrastrukturlage im Herzen von Klagenfurt.
- Das Objekt selbst liegt im 1. Obergeschoss (Lift) eines gepflegten Jahrhundertwendehauses.
- beste Citylage
- Parkplätze / Dauerparker sind ev. um ca. € 95,00 € 147,00 in den umliegenden APCOA Garagen verfügbar
- gute öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung
- monatliches Heizkostenakonto: derzeit ca. € 180,10 netto zuzüglich 20% Ust., € 216,12 brutto ist in der Gesamtmiete beinhaltet
- Adaptierungsmaßnahmen und Details (notwendige Änderungen, Sanierungs-, oder Adaptierungsarbeiten am Objekt, Kündigungsverzicht, Mietbeginn, etc.) wären mit dem Vermieter noch gesondert abzustimmen

**360 Grad Tour:** <a href="https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ7P1">https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ7P1</a>

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

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorraum
  Raum 1
  Raum 2
  Raum 3
- Raum 4 ohne Fenster
- Teeküche
- 2 getrennte Toiletten
- Parkett-, und Fliesenböden
- Holzfenster
- Trennwände aus Glas
- teilweise Gewölbedecken
- Fernwärme
- Energieausweis (HWB 82,78 kWh/m²a, HWB-Klasse C, fGEE 1,64 kWh/m²a, HWB-Klasse C, lt. EA vom 11.02.2013)
- Ein neuer 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 Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap