

**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

<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>	136,96 m²
<b>Bürofläche:</b>	136,96 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,78 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.205,25 €
<b>Kaltmiete</b>	1.507,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	259,95 €
<b>Heizkosten:</b>	180,10 €
<b>USt.:</b>	337,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.076,33 € inkl. 20% USt.

## 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 Ihnen  
Verfügung.

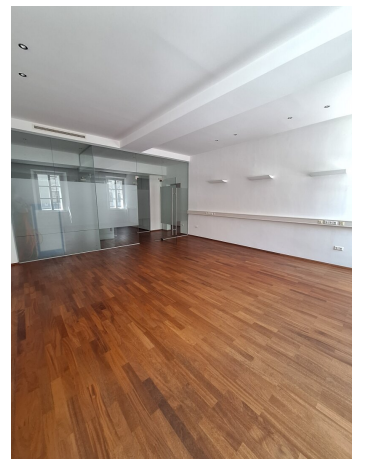
termin zur

































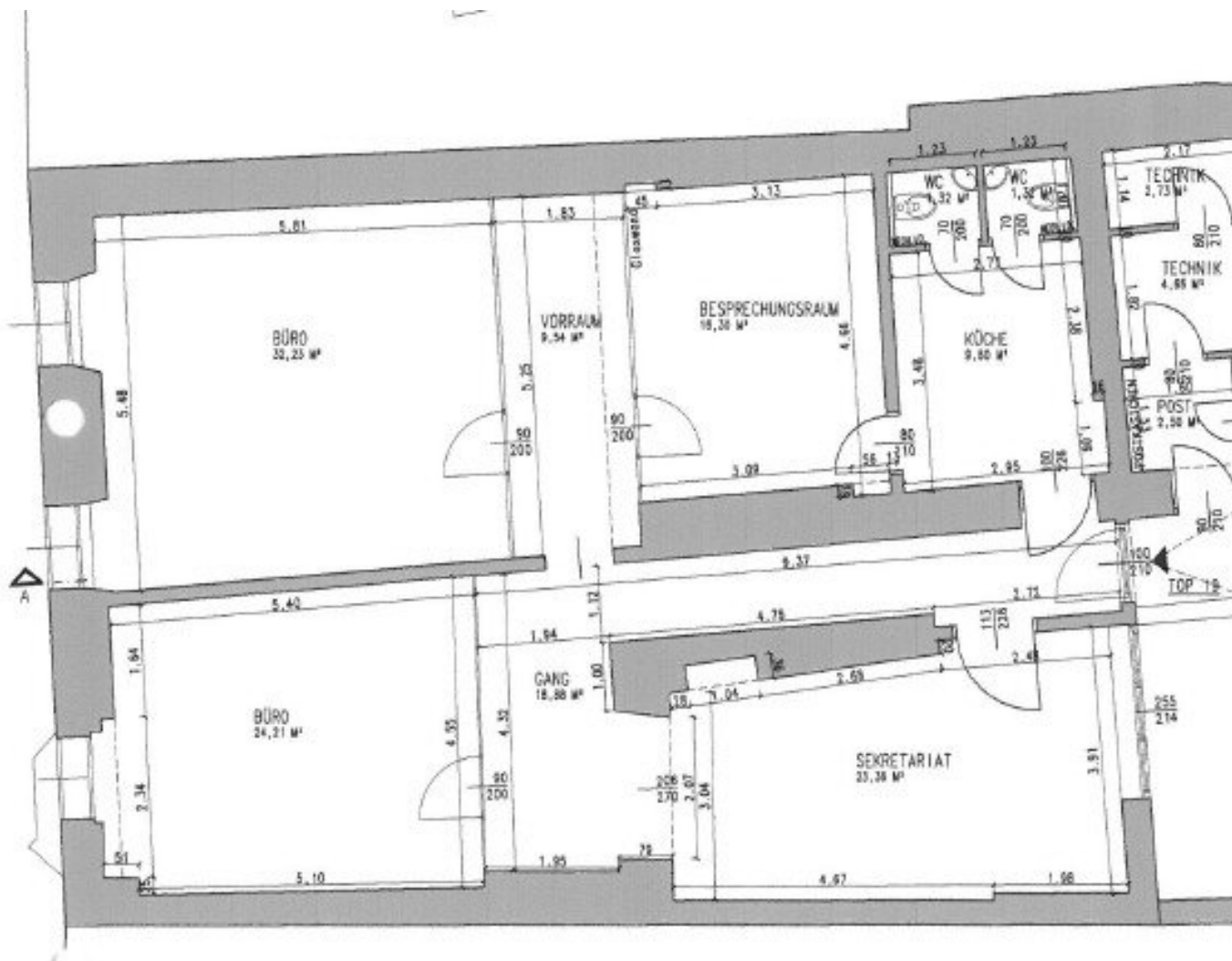












**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND  
GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)**

	HWB SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	C	C	C
D				
E				
F				
G				

## 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 m<sup>2</sup>** 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 Heizkostenkonto: 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
- **Änderungen vorbehalten!**

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

**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/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse C, fGEE 1,64 kWh/m<sup>2</sup>a, 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 wertenes 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 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