

**Bürohaus mit 156 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Klagenfurt –  
ideal für Versicherungen, Maklerbüros, Kanzleien oder  
Beratungsunternehmen mit Anspruch auf eine  
eigenständige Geschäftsadresse und gute Erreichbarkeit**



Ansicht außen

**Objektnummer: 652**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis - Bürohaus      |
| <b>Land:</b>             | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 156,70 m <sup>2</sup>         |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 156,70 m <sup>2</sup>         |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                             |
| <b>WC:</b>               | 1                             |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.000,00 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.250,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 250,00 €                      |
| <b>USt.:</b>             | 250,00 €                      |

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

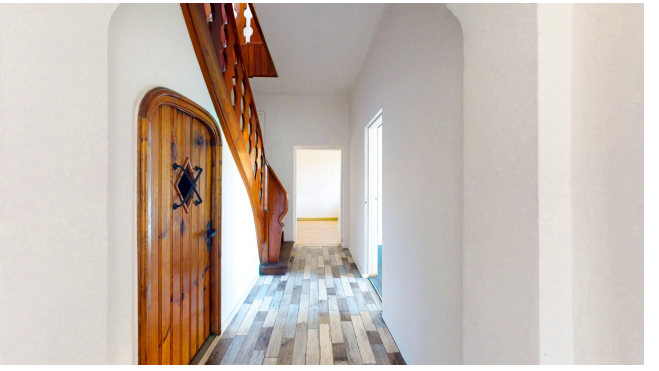
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

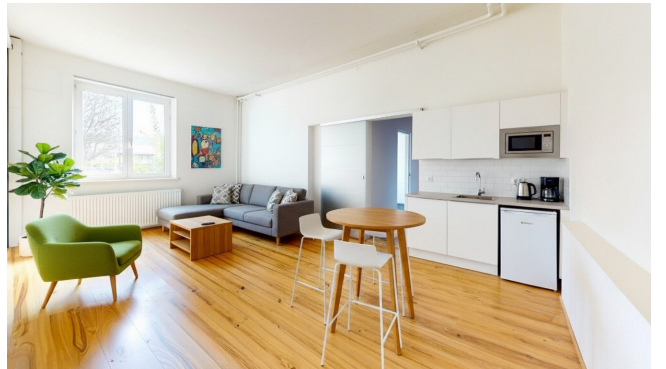




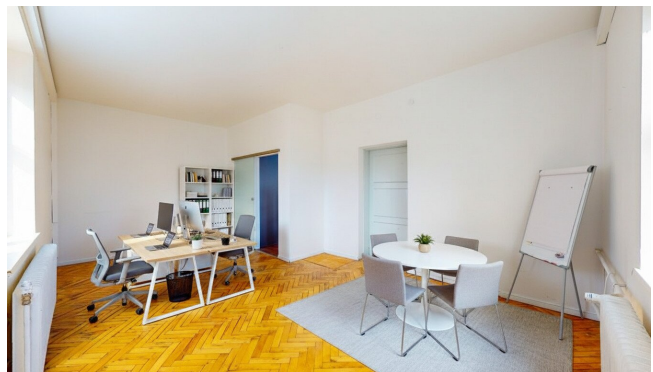
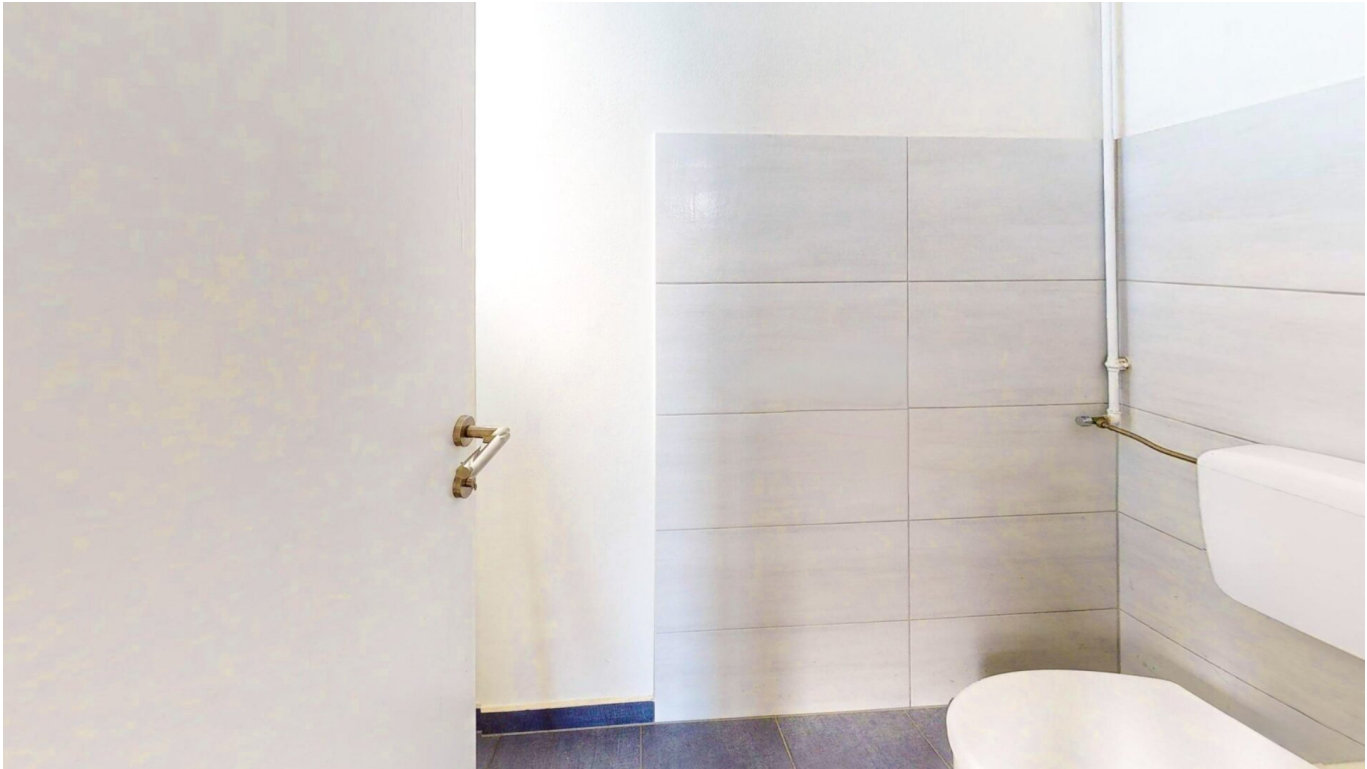






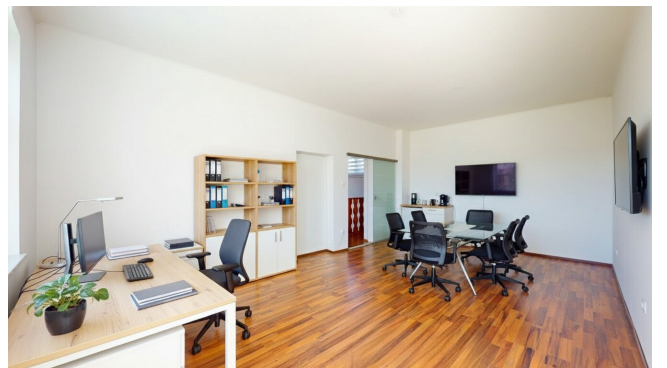






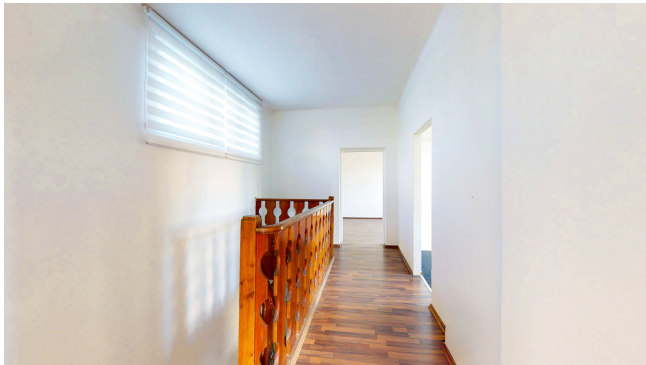
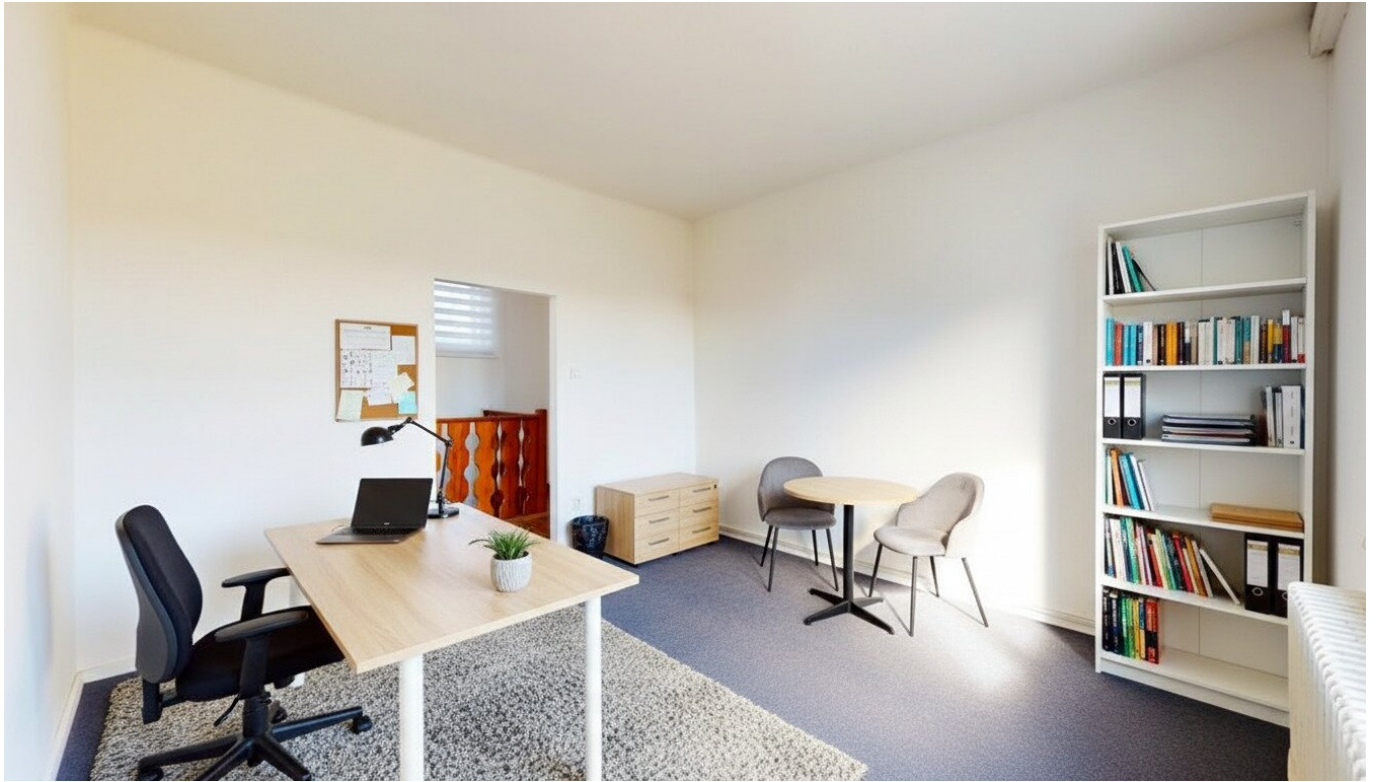


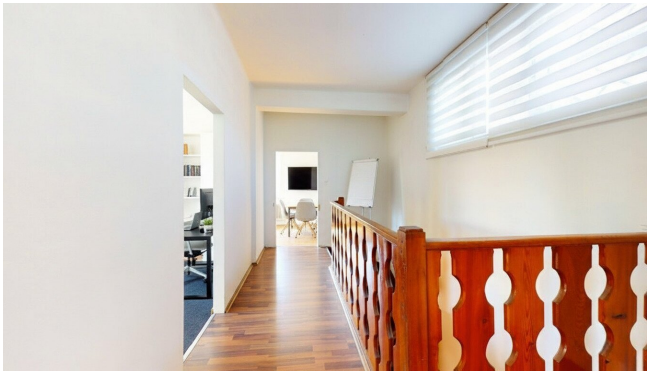
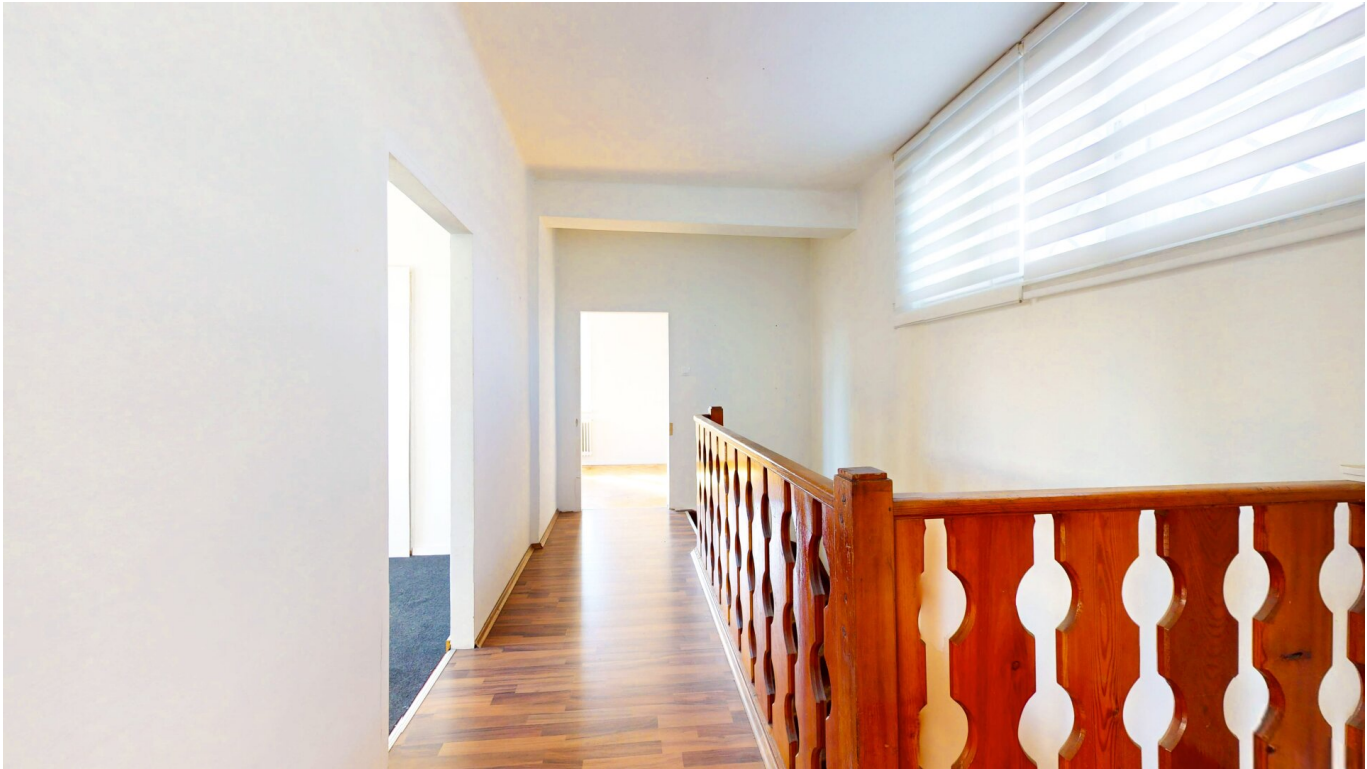








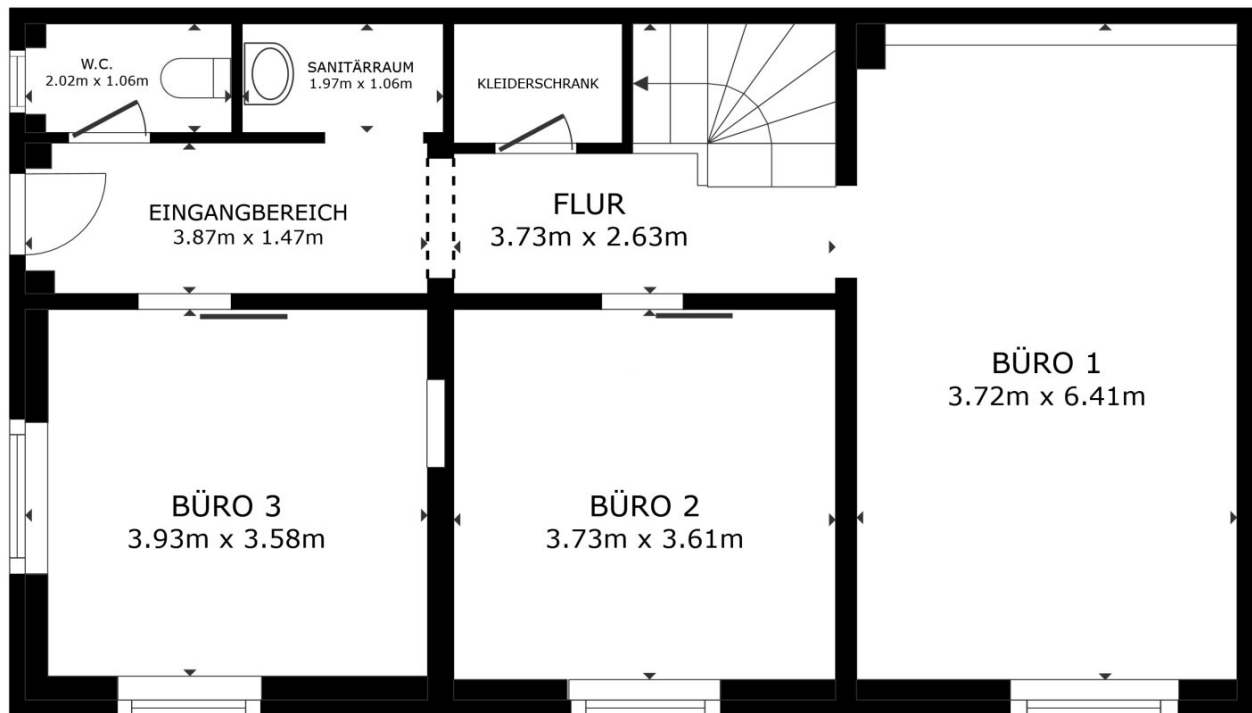








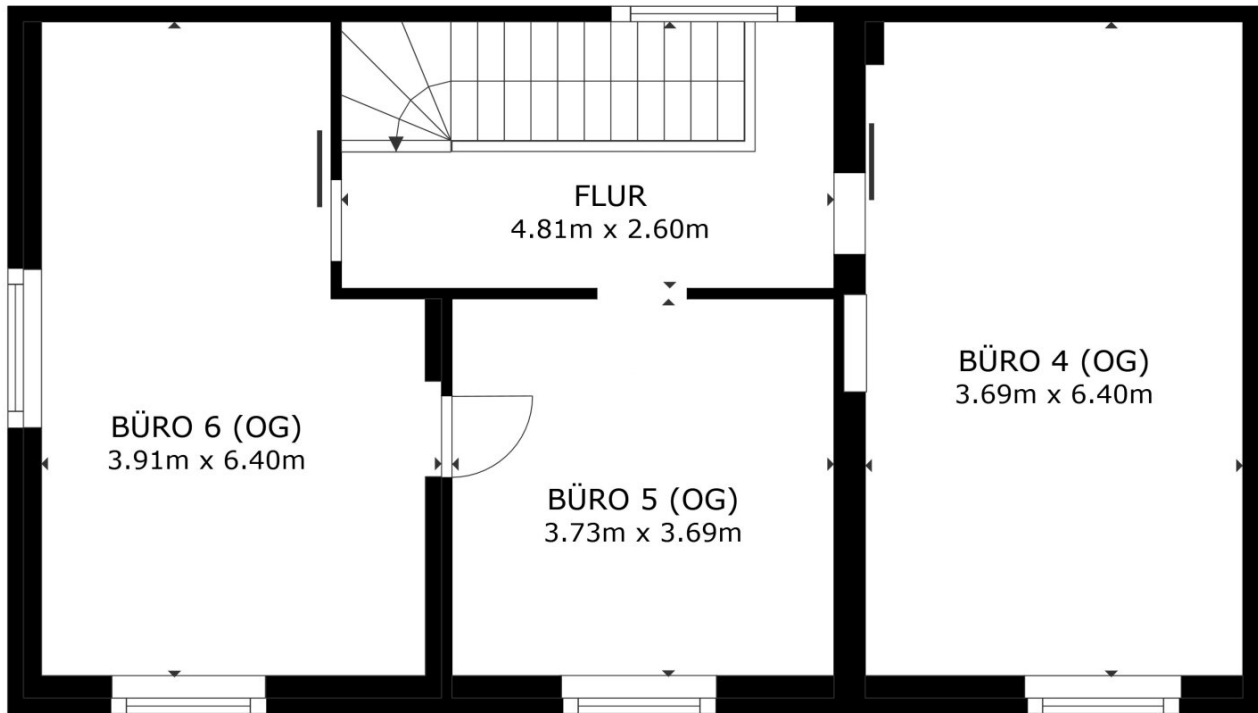




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 78.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 78.6 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 156.7 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 78.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 78.6 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 156.7 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein **eigenständiges Bürohaus mit einer Gesamtfläche von ca. 156,7 m²**, verteilt auf zwei Etagen, in zentraler Lage von Klagenfurt am Wörthersee. Die Immobilie wurde zuletzt von einem Versicherungsunternehmen genutzt und ist **ausschließlich für gewerbliche Nutzung** vorgesehen. Ideale Mieter wären erneut **Versicherungen, Maklerbüros, Beratungsunternehmen, Kanzleien oder Agenturen**, aber auch andere gewerbliche Dienstleister finden hier funktionale und repräsentative Räumlichkeiten.

Das Objekt befindet sich auf einem abgeschlossenen, gewerblich genutzten Hof. Unmittelbarer Nachbar ist ein **renommiertes Ford-Autohaus**, das zur regionalen Bekanntheit und Sichtbarkeit des Standortes beiträgt.

## Raumaufteilung & Ausstattung

### Erdgeschoss (ca. 78,1 m²)

- Drei helle Büroräume, davon ein Raum mit **Küchenanschlüssen**, ideal als Sozialraum oder Pausenzone
- Sanitärbereich mit **WC und separatem Waschraum**
- Kleiner Abstell- oder Technikraum
- Großzügiger Eingangsbereich mit direkter Verbindung zum Flur

### Obergeschoss (ca. 78,6 m²)

- Über eine **rustikale Holztreppe** erreichbar
- Drei weitere freundliche Büros mit gut nutzbarer Raumtiefe
- Zentrale Flurzone zur flexiblen Anbindung aller Räume

### Allgemeine Ausstattung

- **Bodenbeläge:** Überwiegend **Fliesen** und **Laminat in Holzoptik**, gepflegter Zustand
- **Fenster:** Isolierverglaste **Kunststofffenster** in allen Räumen

- **Türen: Überwiegend Glasschiebetüren** innen für eine moderne und offene Raumwirkung
- **Heizung:** Zentrale Beheizung über **Fernwärme**, verteilt über Heizkörper in allen Bereichen
- Helle Raumwirkung durch große Fensterflächen
- Saubere, weiße Wandgestaltung – sofort bezugsfertig

## Außenbereich & Stellplätze

Zum Objekt gehören **zwei zugeordnete Außenstellplätze**, die sich direkt vor dem Gebäude befinden. Zusätzliche Besucherparkplätze sind im Hofbereich vorhanden. Die befestigte Hoffläche sorgt für gute Zugänglichkeit – auch für Kundenverkehr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Straßenbahn <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap