

**Bürohaus mit 156 m² in zentraler Lage von Klagenfurt –
ideal für Versicherungen, Maklerbüros, Kanzleien oder
Beratungsunternehmen mit Anspruch auf eine
eigenständige Geschäftsadresse und gute Erreichbarkeit**



Büro 1

Objektnummer: 657

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	156,70 m²
Nutzfläche:	156,70 m²
Zimmer:	7
WC:	1
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.250,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	250,00 €
Provisionsangabe:	

3.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

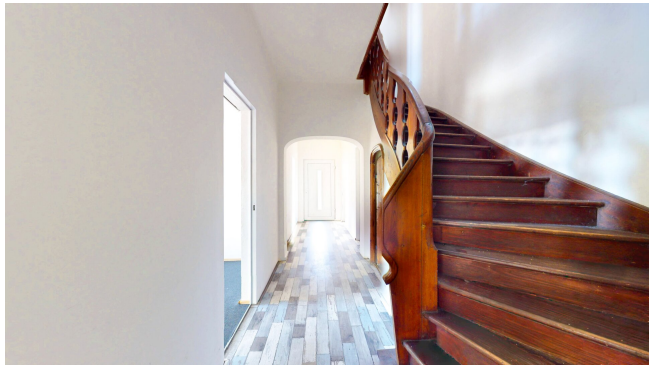
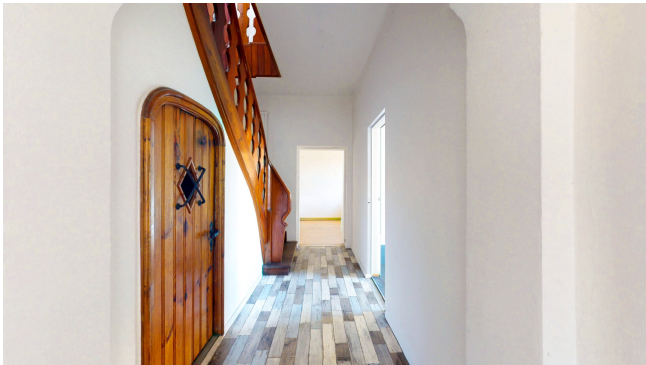
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

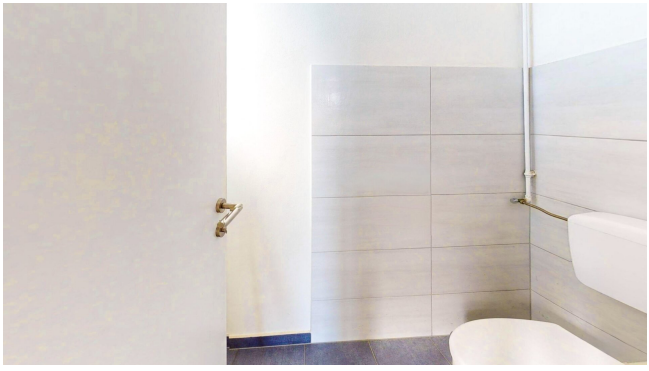
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



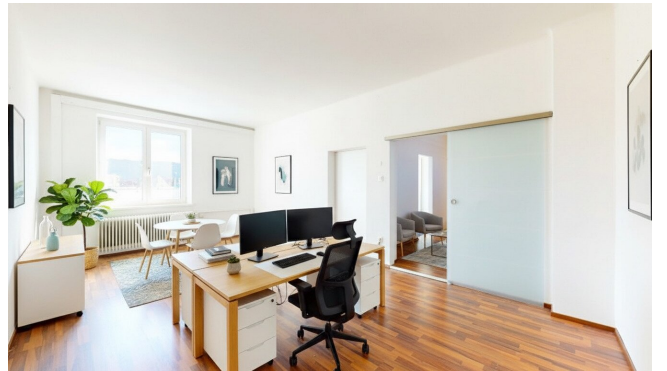




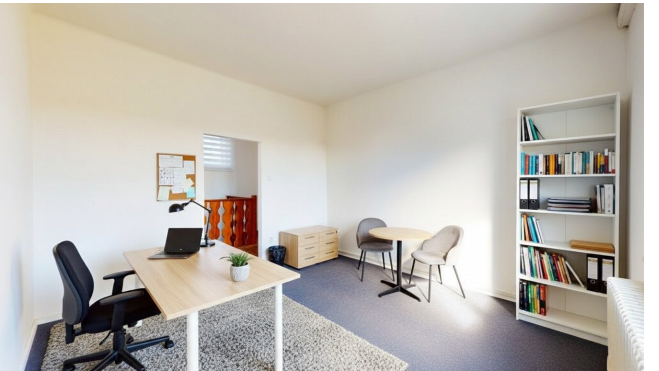


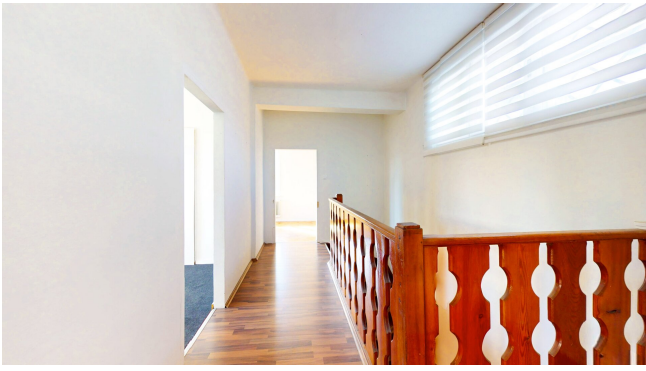
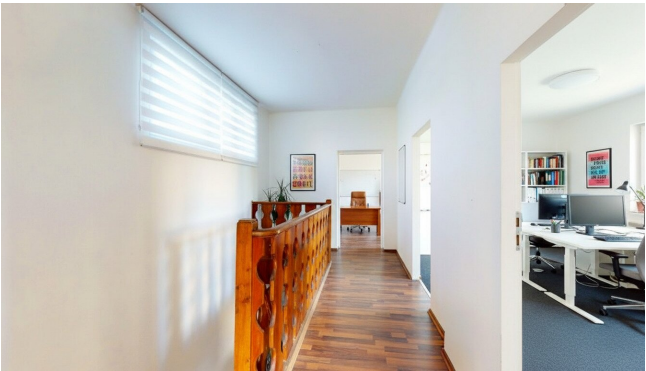
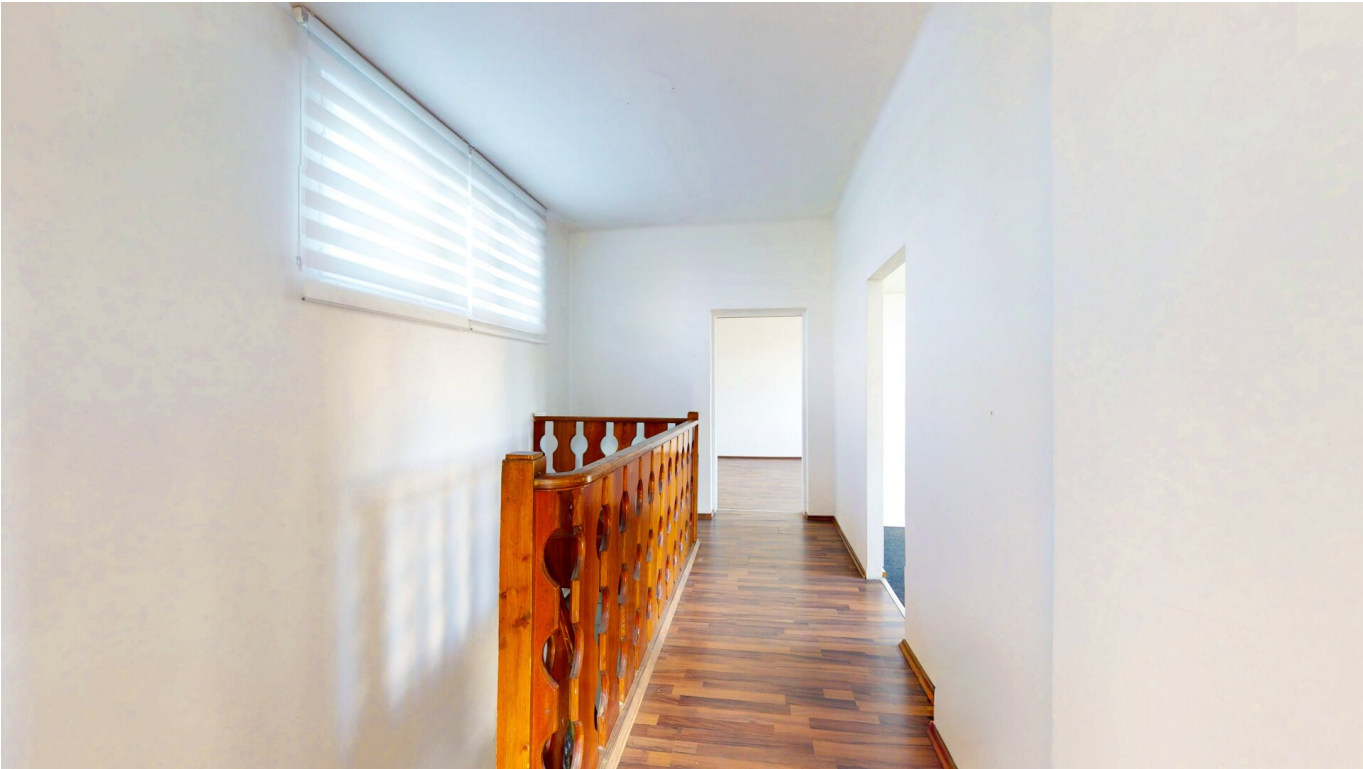






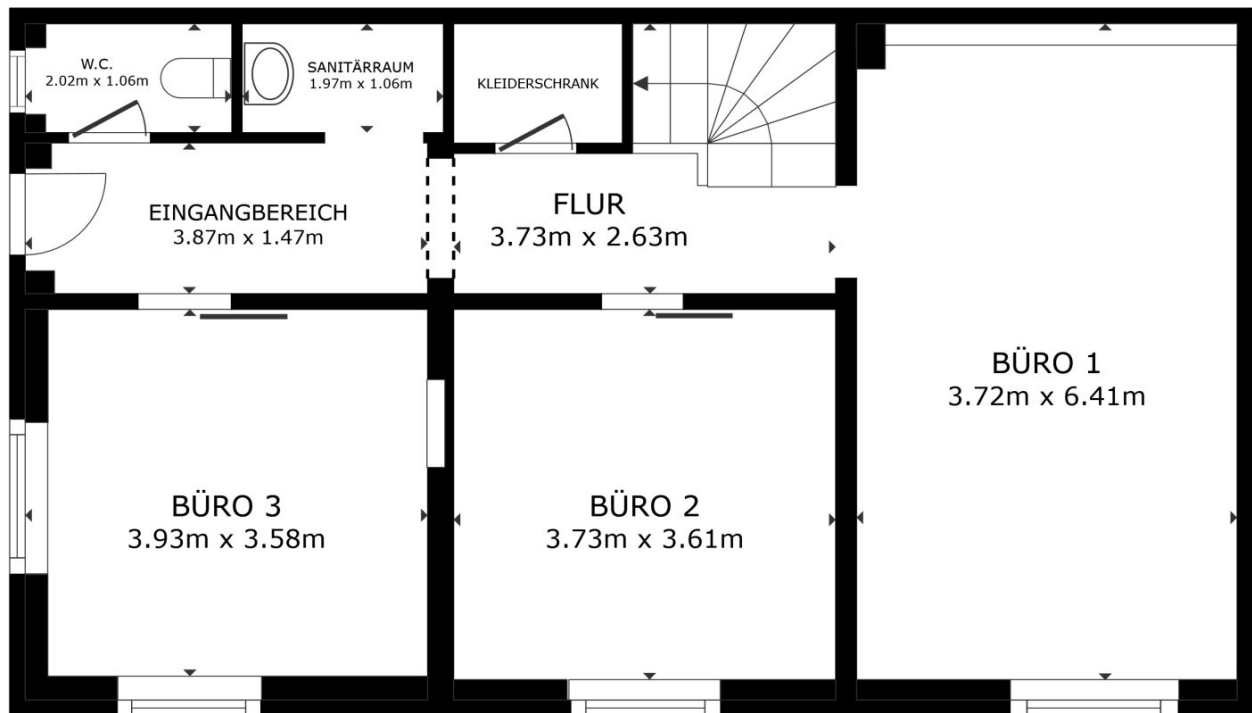








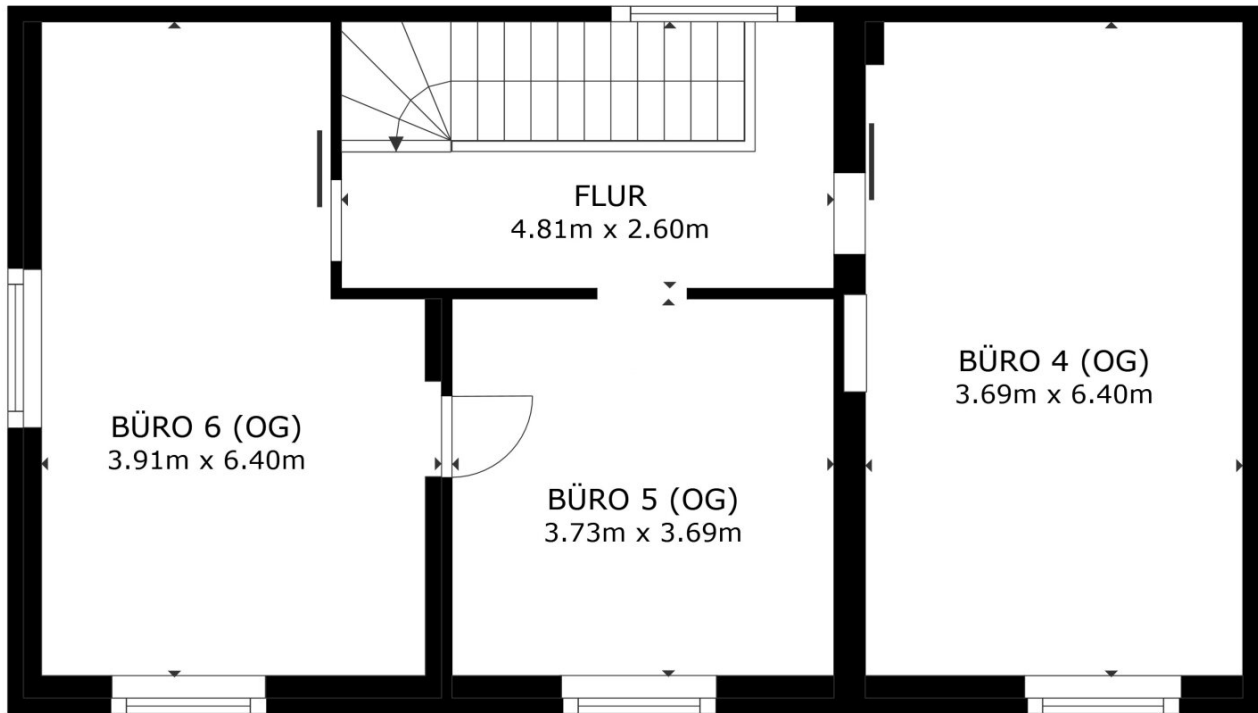




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 78.1 m² STOCKWERK 2 78.6 m²
 INSGESAMT : 156.7 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 78.1 m² STOCKWERK 2 78.6 m²
INSGESAMT : 156.7 m²
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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap