

**360 TOUR / Erstbezug -Multifunktionales Geschäftslokal /  
Ordination / Büro in Bestlage von Klagenfurt**



**Objektnummer: 1211**

**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>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	138,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.072,10 €
<b>Kaltmiete</b>	2.514,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	442,05 €
<b>USt.:</b>	502,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

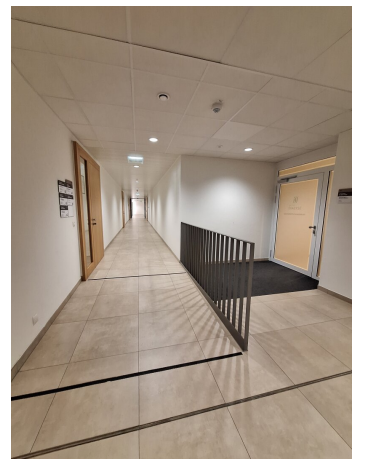
## Ihr Ansprechpartner



**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











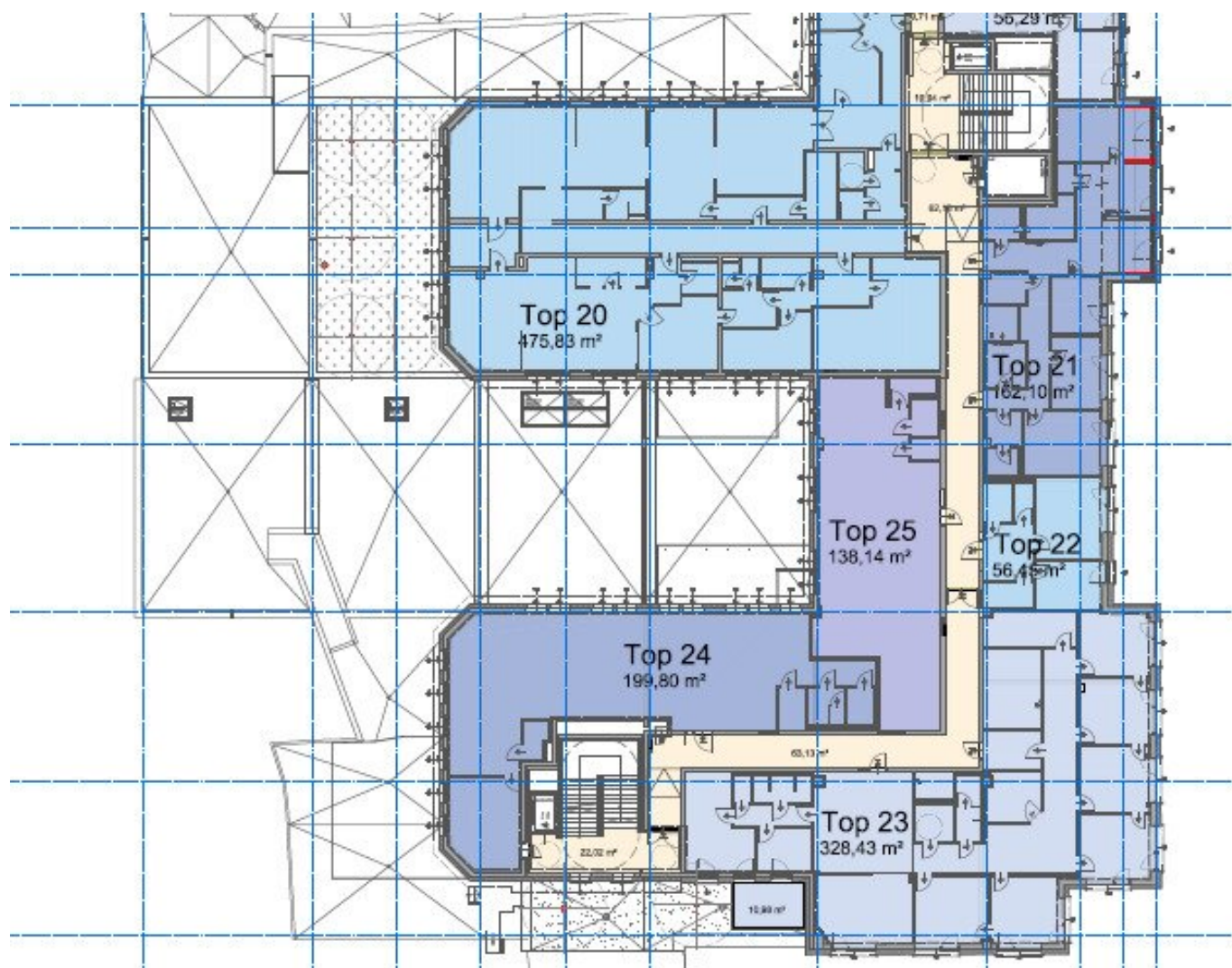












SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				A++
A+				
A			A	
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				



# Objektbeschreibung

**Erstbezug: Modernes, geschmackvolles, multifunktional nutzbares Büro/Geschäftslokal/Ordination/Gruppenpraxis in einem der modernsten Bürogebäude in bester Lage von Klagenfurt**

- Zur **Vermietung** (Befristung und Kündigungsverzicht sind abzustimmen) gelangt ein **überaus modernes, ansprechendes, multifunktional nutzbares Büro/Geschäftslokal/Ordination/Praxis in allerbesten Innenstadtlage von Klagenfurt - Nähe Zentrum / Alter Platz, Neuer Platz, Heiligengeistplatz.**
- Dieses Objekt umfasst demnach eine Fläche von ca. 138,14m<sup>2</sup>.
- Das **Objekt** befindet sich **derzeit im Rohbauzustand**, liegt im **3. OG. (Lift)** da der Endnutzungszweck nicht bekannt ist.
- **Baumaßnahmen können bei diesem Objekt** (Bedarf, Kostentragung, finale Ausstattung, etc.) hier noch **gezielt nach Kundenwunsch getroffen werden - bei näherem Interesse steht der Vermieter sehr gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung** - (Abstimmung Kostentragung, Anforderungen, etc.).
- Der Grundriss ist noch flexibel.
- Das **Objekt** besticht vor allem durch **beste und gut erreichbare Innenstadtlage, befindet sich in einem prominenten, architektonisch besonders ansprechenden, frequentierten Büro-/Geschäftsneubauhaus (BJ. ca. 2017-2023).**
- Der **Grundriss** ist durch die **offene Gestaltung optimal und multifunktional nutzbar** (Erstbezugsqualität bei Übergabe).
- Die **Betriebskosten samt Heizungskosten** belaufen sich (lt. Hausverwaltung) auf **ca. € 3,20 je m<sup>2</sup> netto zuzüglich 20% Ust..**
- Die **Nettomiete** beträgt ca. **€ 15,00/m<sup>2</sup>** (in Abstimmung an die Nachnutzung)

- **zusätzliche Lagerflächen** (HMZ ca. € 8,00/m<sup>2</sup> netto) **können im KG angemietet werden** - ca. 259,27m<sup>2</sup> und ca. 228,92m<sup>2</sup> - die **Lager verfügen über eine Anbindung an die Garage - Hebebühne vorhanden.**
- **zusätzliche Kellerabteile verfügbar**
- **allerbeste Citylage**
- **beste Hausinfrastruktur**
- **sehr gute Infrastruktur** (Bus, Busbahnhof vor Ort, Bahnhof gut erreichbar)
- **beste öffentliche** (Bus, Hauptbahnhof) **und individuelle Verkehrsanbindung** (A2, A10, Airport, etc.)
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld**
- **Tiefgarage** im Haus - Konditionen sind noch abzustimmen
- **Änderungen vorbehalten!**

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

#### **Ausstattung:**

- modernes Bürogebäude
- Böden, Klima, Heizung, Elektrik - nach Abstimmung
- Klimaanlage, Heizung, Brandschutz



- moderne Alu-Verbundverglasung
- WC / Bad / Küchenoption - nach Abstimmung

- Energieausweis (HWB 34kWh/m²a, HWB-Klasse B, fGEE 0,29, Klasse A++t. EA vom 31.01.2023)

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertvolles 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 <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap