

**Sehr exklusive Bürofläche im klassischen Altbaustil in der  
Klagenfurter Innenstadt zu mieten!**



**Objektnummer: 1630/345**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1887
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	166,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	166,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 28,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.116,66 €
<b>Miete / m²</b>	10,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	416,66 €
<b>USt.:</b>	423,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



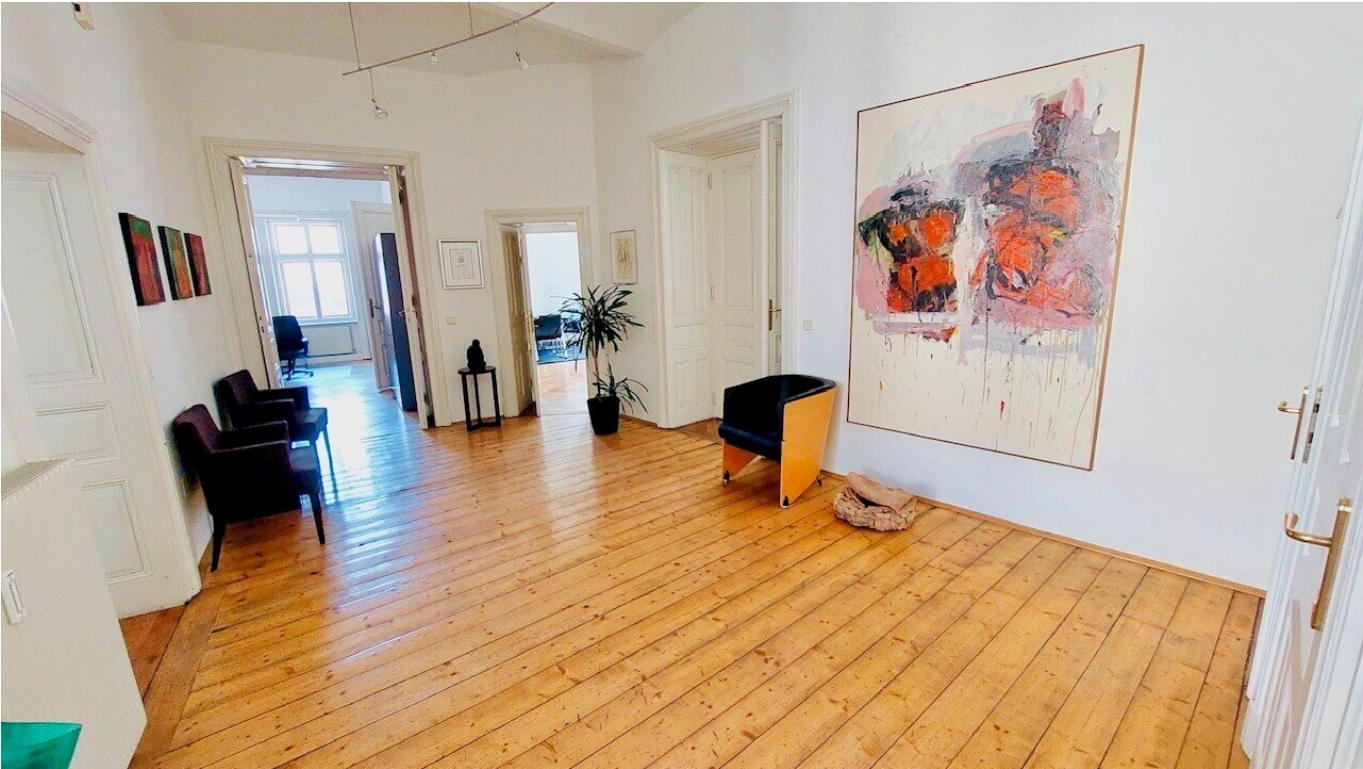
**Ulrike Brunner**

Ulli IMMO  
Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



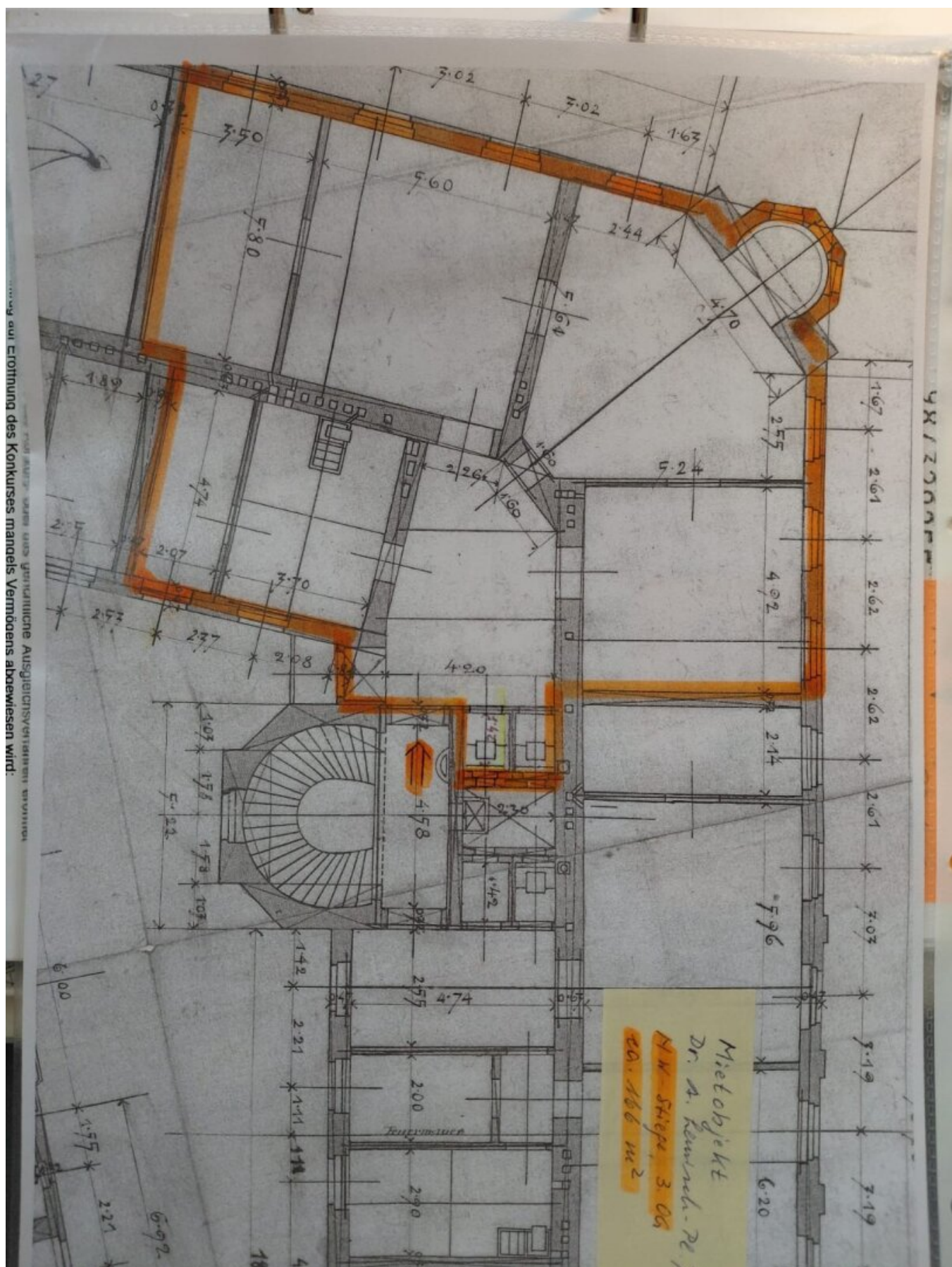












## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Bürofläche befindet sich in einem der repräsentativsten Gebäude (inkl. Personenlift) im Altstadtzentrum von Klagenfurt!

In diesen hellen, offenen und großzügigen Räumen mit weit über 3 m Raumhöhe (ca. 3,50m) und Blick auf Dr. Arthur Lemisch Platz und die Kramergasse, lässt es sich wunderbar arbeiten!

Diese Fläche besticht durch eine hervorragende Lage inmitten des Altstadtzentrums von Klagenfurt ...

... weiters durch einen wunderschönen Altbaucharakter mit imposanten Raumhöhen, vorwiegend Flügeltüren, Kastenfenstern, Aufzug, Küche, WC ...

- wunderschöner Empfang
- 5 große, helle Büro´s
- Sozialraum/ Büro und eigene Küche natürlich vorhanden
- 2 getrennte WC`s
- Parkettboden/Schiffboden in Büro - historisch
- Fliesenböden im WC
- teilweise Gewölbedecke
- N/W Ausrichtung
- neu sanierte Fenster und Kastenfenster



- Personenlift

Stromkosten werden direkt vom Mieter mit dem jeweiligen Stromanbieter abgerechnet!

3BMM Kautions

Sowohl direkt vor dem Haus als auch in unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Tiefgaragen!

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte an:

**Mag. Ulrike Brunner**

\*\*\*\*\*

**ULLI Immo**

**T: +43 676 4680409**

**E: [office@ulli-immo.at](mailto:office@ulli-immo.at)**

Sonstiges:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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 <500m

### **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