

**Eigenständiges Bürohaus (ca. 157 m²) nahe Hbf Klagenfurt
– teilbar, 2 Parkplätze, ideal für Kanzlei, Büro, Praxis &
Bürogemeinschaft**



Ansicht außen

Objektnummer: 681

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

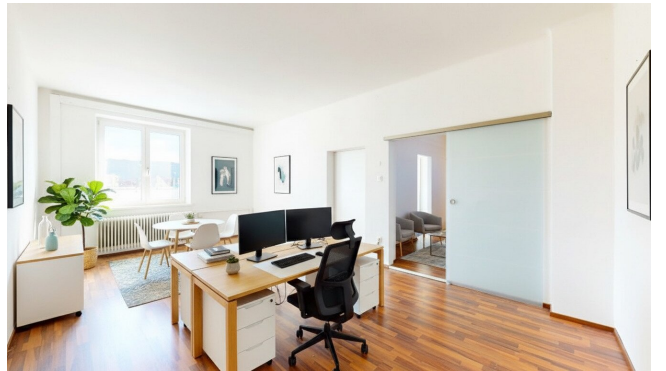
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

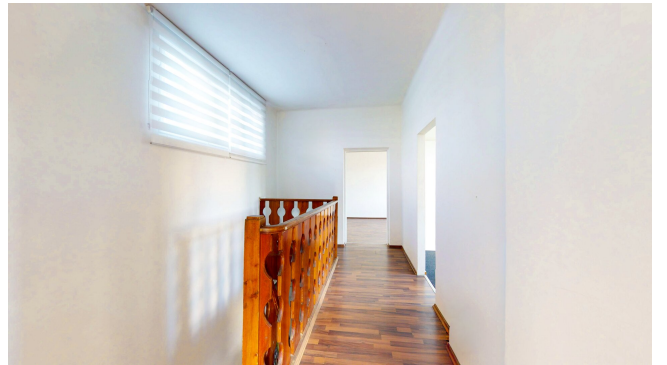
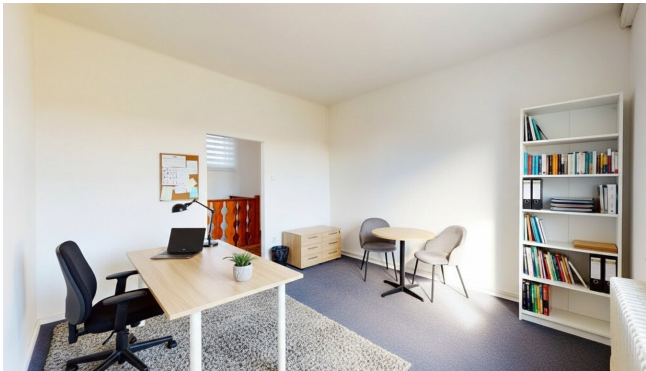
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



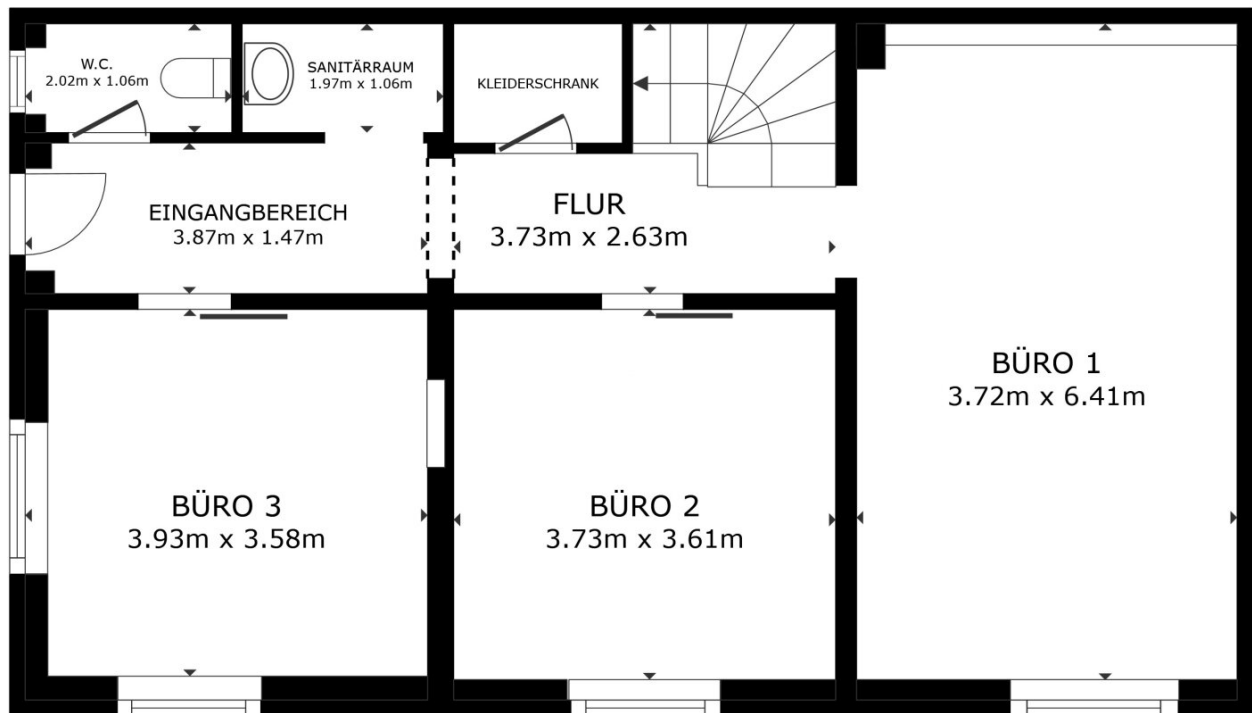








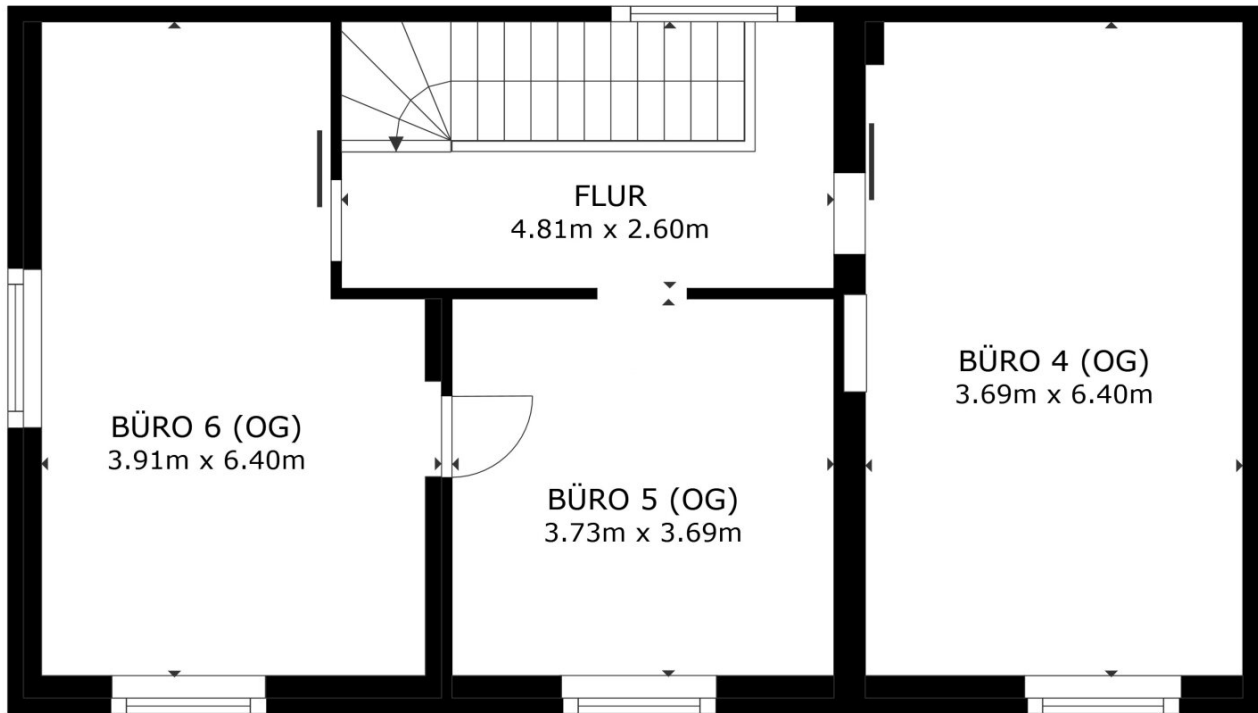




STOCKWERK 1

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

Sie suchen kein anonymes Großraumbüro, sondern eine **eigene Adresse** für Ihr Unternehmen?

Dieses **eigenständige Bürohaus mit ca. 156,7 m²** in Klagenfurt am Wörthersee bietet Ihnen genau das: klare Sichtbarkeit für Ihre Marke, sehr gute Erreichbarkeit und eine ruhige Innenhoflage – die perfekte Kombination für anspruchsvolle Unternehmen und Dienstleister.

Das Objekt befindet sich im Hof eines gewerblich genutzten Ensembles am **Südbahngürtel / Lastenstraße**, nur wenige Gehminuten vom **Hauptbahnhof Klagenfurt** entfernt. Damit ist das Büro für Mitarbeiter und Kunden sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar. Direkt vor dem Gebäude stehen Ihnen **2 fix zugeordnete PKW-Stellplätze** zur Verfügung, zusätzliche Besucherparkplätze im Hof sind vorhanden.

Die Gesamtfläche von rund **156,7 m²** verteilt sich auf **zwei Ebenen** mit insgesamt **6 Büroräumen** plus Empfang:

- **Erdgeschoss ca. 78,1 m²:**

Repräsentativer Eingangsbereich mit Empfang, Flur, drei helle Büroräume (davon ein Raum mit Küchenanschlüssen – ideal als Teeküche bzw. Sozialraum), Sanitärbereich mit WC und Waschraum sowie Abstellfläche.

- **Obergeschoss ca. 78,6 m²:**

Über eine rustikale Holztreppe erschlossen, drei weitere gut geschnittene Büroräume mit angenehmer Raumtiefe und freundlicher Belichtung.

Die Ausstattung ist funktional, gepflegt und sofort betriebsklar:

- Laminat- und Fliesenböden
- isolierverglaste Kunststofffenster
- überwiegend **Glasschiebetüren** für ein modernes, offenes Raumgefühl
- **Fernwärme-Zentralheizung** über Radiatoren in sämtlichen Räumen
- neutrale, helle Oberflächen – ideal für jede Corporate Identity

Flexible Nutzung & Bürogemeinschaft

Die Immobilie eignet sich hervorragend als:

- **Kanzlei / Bürohaus** (Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare, Unternehmensberater, Versicherungsmakler, Maklerbüro)
- **Praxis / Ordination / Therapiezentrum** (Psychotherapie, Coaching, Beratung, Physiotherapie)
- **Agentur oder Kreativbüro**
- **Bürogemeinschaft** mit mehreren eigenständigen Professionisten, die repräsentative Räume in einem gemeinsamen Haus nutzen möchten.

Auf Wunsch kann das Bürohaus **als Ganzes** angemietet werden oder – bei entsprechender Vereinbarung – **in zwei Einheiten (EG / OG) organisatorisch getrennt genutzt** werden. Damit sind auch Unternehmen mit geringerem Flächenbedarf ab ca. 75–80 m² optimal adressiert. Eine **Bürogemeinschaft** aus 3–6 selbständigen Dienstleistern lässt sich hier ebenso professionell abbilden wie eine klassische Einzelkanzlei.

Konditionen & Einzugs-Sonderkondition

- Nettomiete Büro: 1.000 € / Monat
- Betriebskosten netto: 250 € / Monat
- **2 fix zugeordnete PKW-Stellplätze im Hof inkludiert**
- Gesamt: 1.250 € netto / Monat zzgl. 20 % USt.

Für rasch entschlossene Interessenten bieten wir eine **attraktive Einzugs-Sonderkondition**, die die vollständige Nutzung der gesamten Bürofläche **inklusive der beiden PKW-Stellplätze** umfasst – Details erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Wenn Sie ein **repräsentatives Büro / eine Praxis oder Bürogemeinschaft in Klagenfurt mieten** möchten und Wert auf eine eigenständige Adresse, Nähe zum Hauptbahnhof, gute Verkehrsanbindung sowie **Büro mit Parkplatz** legen, ist dieses Bürohaus eine äußerst spannende Option.

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé zu und koordinieren einen individuellen Besichtigungstermin.

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