

**Exklusive ALTBAU - Büroeinheit im Herzen der Altstadt  
von St. Veit a.d. Glan zu VERMIETEN !**



**Objektnummer: 1630/348**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9300 St. Veit an der Glan
<b>Baujahr:</b>	1730
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	120,66 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	8,10 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	112,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.325,12 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,12 €
<b>USt.:</b>	265,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

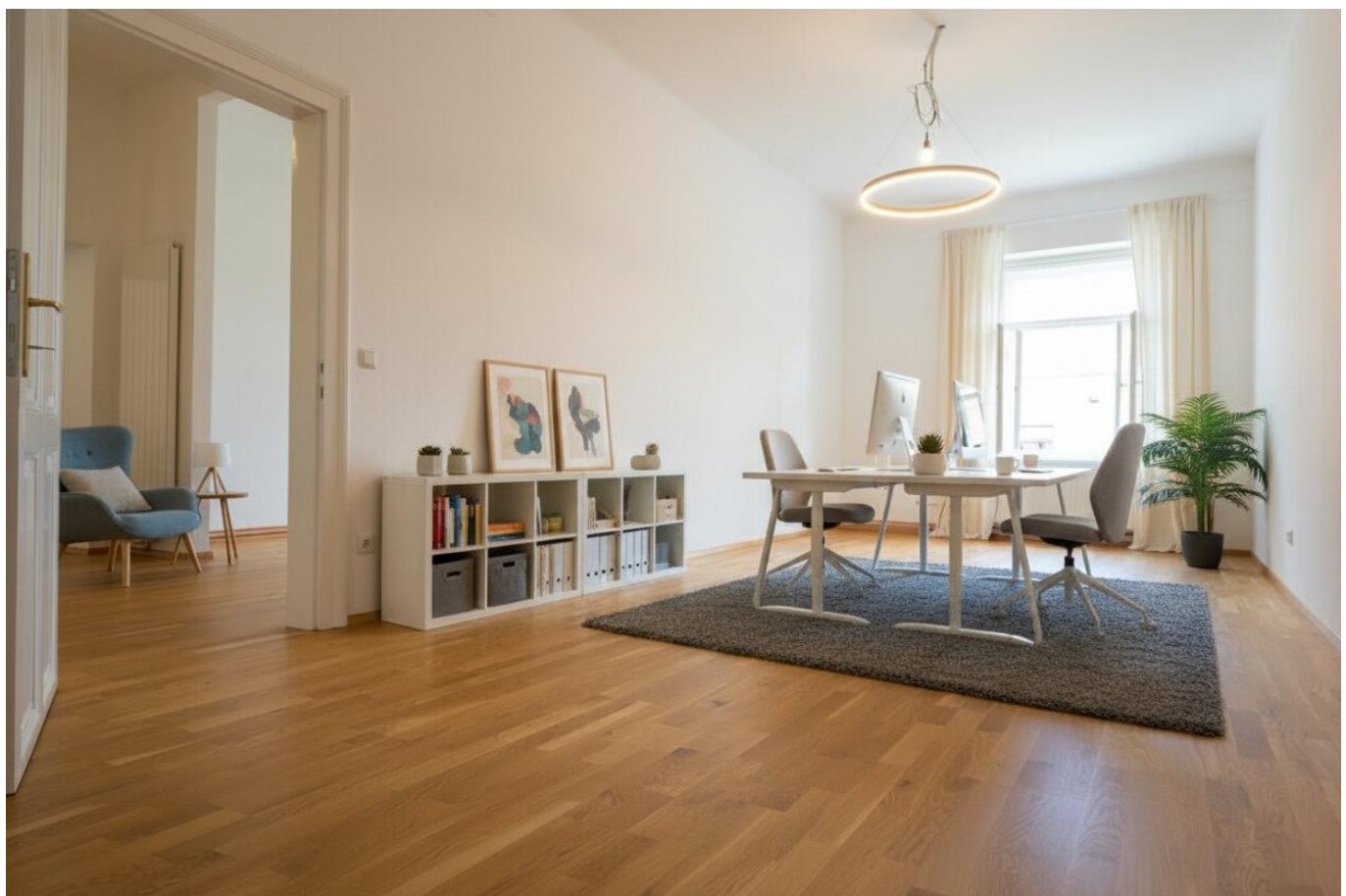
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

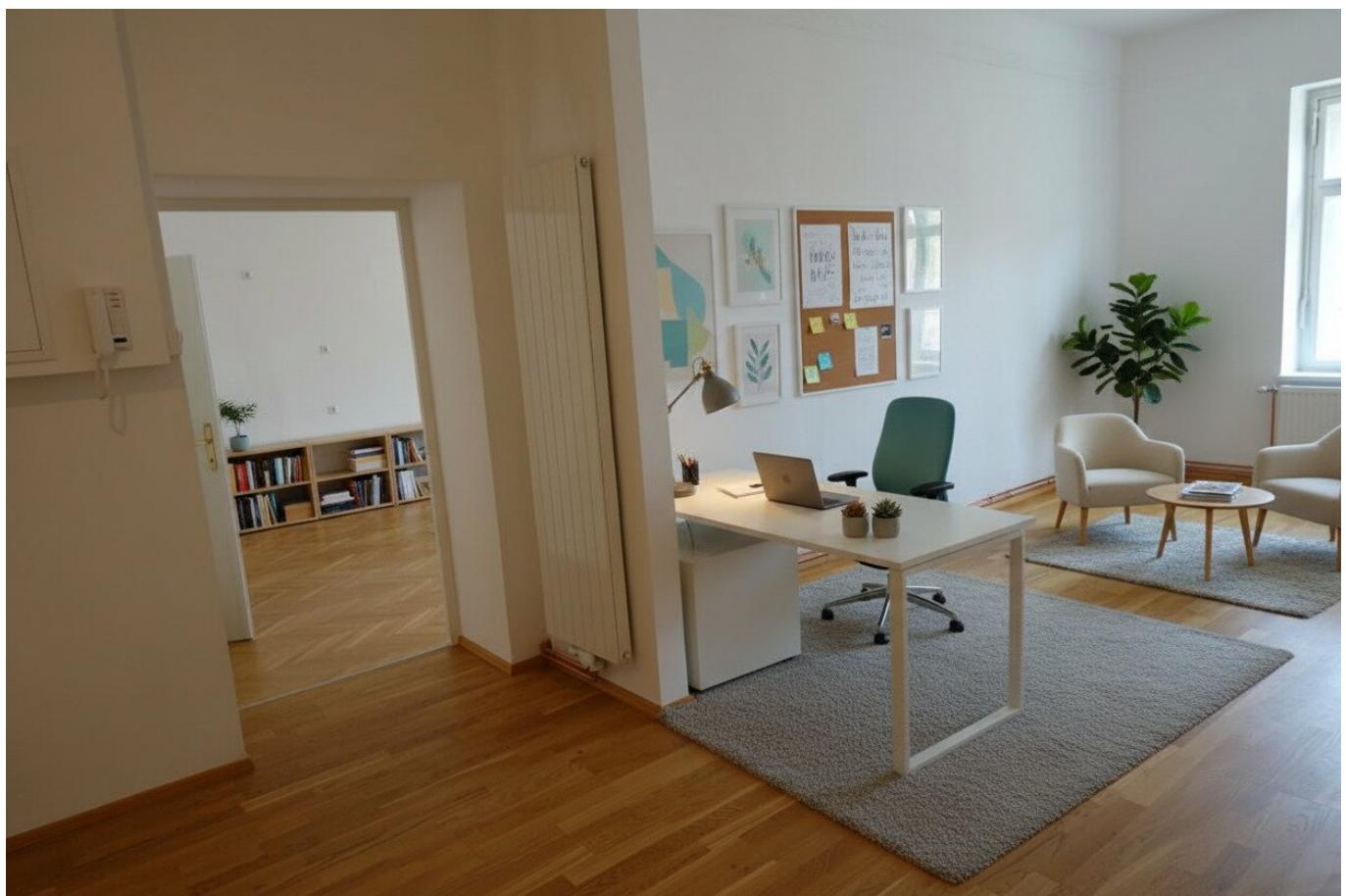
## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

Ulli IMMO - Eine Marke der Gerhard Hudej Unternehmensgruppe  
Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee







# Objektbeschreibung

**Exklusive Büroeinheit im Herzen der Altstadt**

**von St. Veit an der Glan**

Diese **generalsanierte ALTBAU - Büroeinheit** mit drei großzügigen Räumen, Badezimmer sowie sep. Abstellraum/Lager mit einer **Gesamtnutzfläche von rd. 120,66 m<sup>2</sup>**, inmitten der Fußgängerzone am Unteren Platz, direkt im Zentrum von St. Veit an der Glan, wird wieder vermietet!

Diese Einheit befindet sich im zweiten Obergeschoß eines historischen Zinshauses aus dem Jahr 1736, welches **2018** – in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt – liebevoll und aufwendig **restauriert und saniert** wurde und konnten somit alle Details aus dem 17. Jahrhundert erhalten werden. Im Zuge der Restaurierung wurde das Objekt **generalsaniert** und konnte eine schöne, moderne und helle Einheit mit rd. 112,56 m<sup>2</sup> zzgl. separatem Abstellraum mit 8,10 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Dieses Büro gliedert sich in **drei große und helle Räumlichkeiten**, ein **Badezimmer** sowie einen getrennt zugänglichen **Abstellraum/Lagerraum** und verfügt somit über ausreichend Platz. Sämtliche Anschlüsse für die Küche (unmöbliert) sind vorhanden, das Objekt selbst wird mittels Fernwärme beheizt. Die hohen Räume, die Kombination aus modernem Komfort in Verbindung mit der Historie des Gebäudes sowie die hervorragende und zentrale Lage, direkt am Unteren Platz in St. Veit an der Glan, machen diese Einheit besonders attraktiv.

## Lage:

Diese Einheit befindet sich im 2. OG eines historischen, teils denkmalgeschützten Zinshauses inmitten der zentralen und beliebten Fußgängerzone am Unteren Platz in St. Veit an der Glan. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, was diese Einheit besonders attraktiv für urbane Käufer macht, die die Vorzüge einer historischen Stadt mit moderner Infrastruktur kombinieren möchten.

## **Ausstattung**

- hohe und großzügige Raumaufteilung mit einer Gesamtfläche von rd. 120,66 m<sup>2</sup>
- drei große Räumlichkeiten (rd. 32,14 m<sup>2</sup>, 27,96 m<sup>2</sup> und 41,74 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer/WC
- zusätzlicher Abstellraum/Lagerraum
- generalsaniert
- Boden: Parkettboden
- Heizungsart: Fernwärme
- 

**HINWEIS:** Die Einrichtung der Bilder wurde generiert, die Büroflächen sind ohne Einrichtung und Küche zu mieten!

Die Betriebskosten sind INKL. HEIZKOSTEN!

3BMM Kaution

EA ist gerade in Arbeit!

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

Immobilienmaklerin

**ULLI IMMO** / Lebensräume die passen.

Alter Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am  
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](#) | [+43 \(0\) 676 4680409](#)

[www.ulli-immo.at](http://www.ulli-immo.at) | [office@ulli-immo.at](mailto:office@ulli-immo.at)

Sonstiges:

**Pflichtinformationen gemäß Artikel 13 DSGVO**

*Im Falle des Erstkontakts sind wir gemäß Art. 12, 13 DSGVO verpflichtet, Ihnen folgende datenschutzrechtliche Pflichtinformationen zur Verfügung zu stellen: Wenn Sie uns per E-Mail kontaktieren, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten nur, soweit an der Verarbeitung ein berechtigtes Interesse besteht (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO), Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO), die Verarbeitung für die Anbahnung, Begründung, inhaltliche Ausgestaltung oder Änderung eines Rechtsverhältnisses zwischen Ihnen und uns erforderlich sind (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) oder eine sonstige Rechtsnorm*

*die Verarbeitung gestattet. Ihre personenbezogenen Daten verbleiben bei uns, bis Sie uns zur Löschung auffordern, Ihre Einwilligung zur Speicherung widerrufen oder der Zweck für die Datenspeicherung entfällt (z. B. nach abgeschlossener Bearbeitung Ihres Anliegens). Zwingende gesetzliche Bestimmungen – insbesondere steuer- und handelsrechtliche Aufbewahrungsfristen – bleiben unberührt. Sie haben jederzeit das Recht, unentgeltlich Auskunft über Herkunft, Empfänger und Zweck Ihrer gespeicherten personenbezogenen Daten zu erhalten. Ihnen steht außerdem ein Recht auf Widerspruch, auf Datenübertragbarkeit und ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu. Ferner können Sie die Berichtigung, die Löschung und unter bestimmten Umständen die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verlangen. Details entnehmen Sie unserer Datenschutzerklärung. Unseren Datenschutzbeauftragten erreichen Sie unter [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 Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer/von der Eigentümerin 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. Makerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBI. 297/1996 ifgF BGBI. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB Nr. 262/1996 idF BGBI. I Nr. 58/2010, 3% des Kaufpreises bzw. 3 BMM zzgl. 20% USt.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap