

**TOP - ANLAGE Büroräumlichkeit im Altstadtzentrum von  
Klagenfurt zu kaufen !**



**Objektnummer: 1630/351**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 99,67 m <sup>2</sup>              |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 99,67 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,54                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                      |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.999,90 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 148,04 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 5,70 €                            |
| <b>USt.:</b>                         | 36,42 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

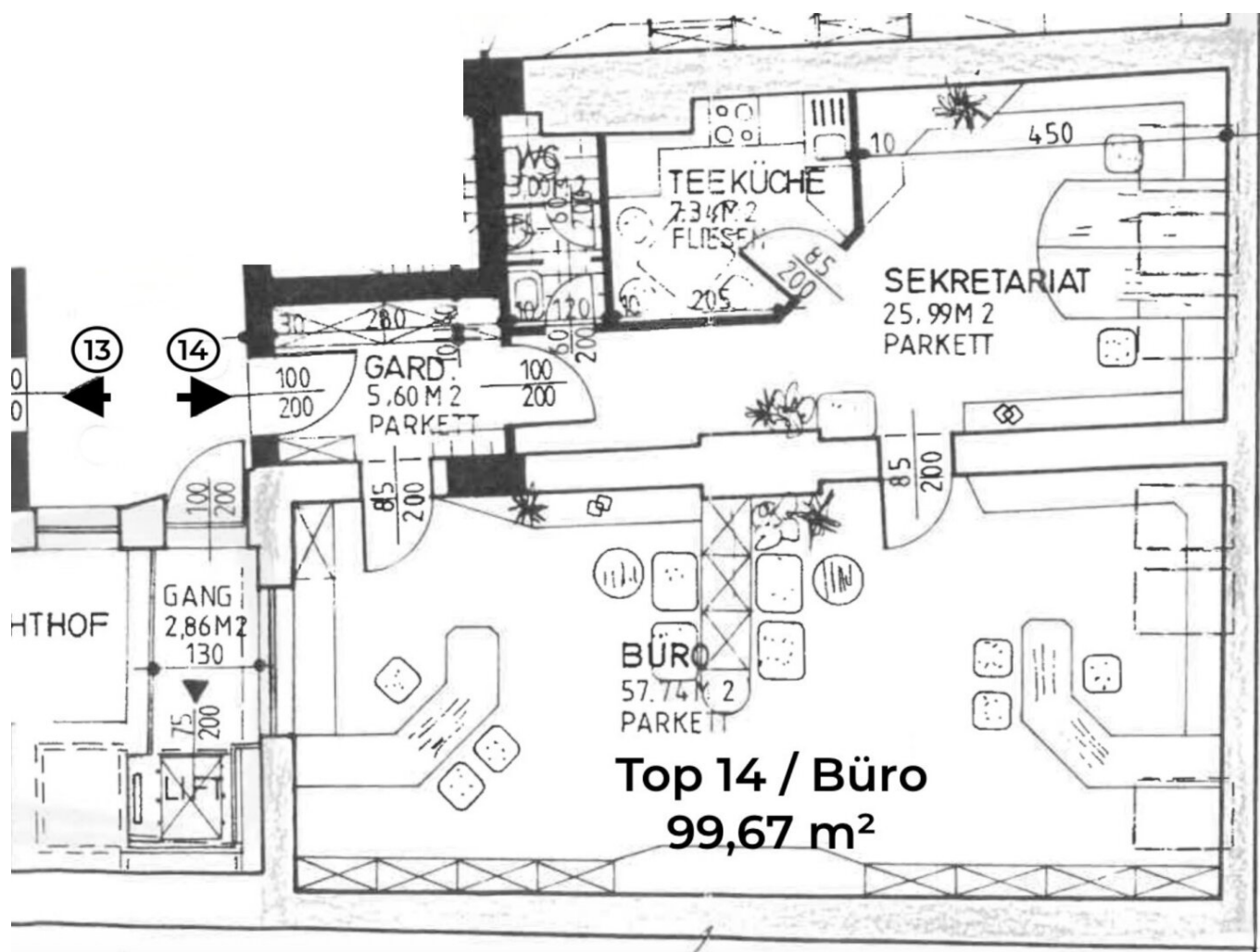
Ulli IMMO - Eine Marke der Gerhard Hudej Unternehmensgruppe











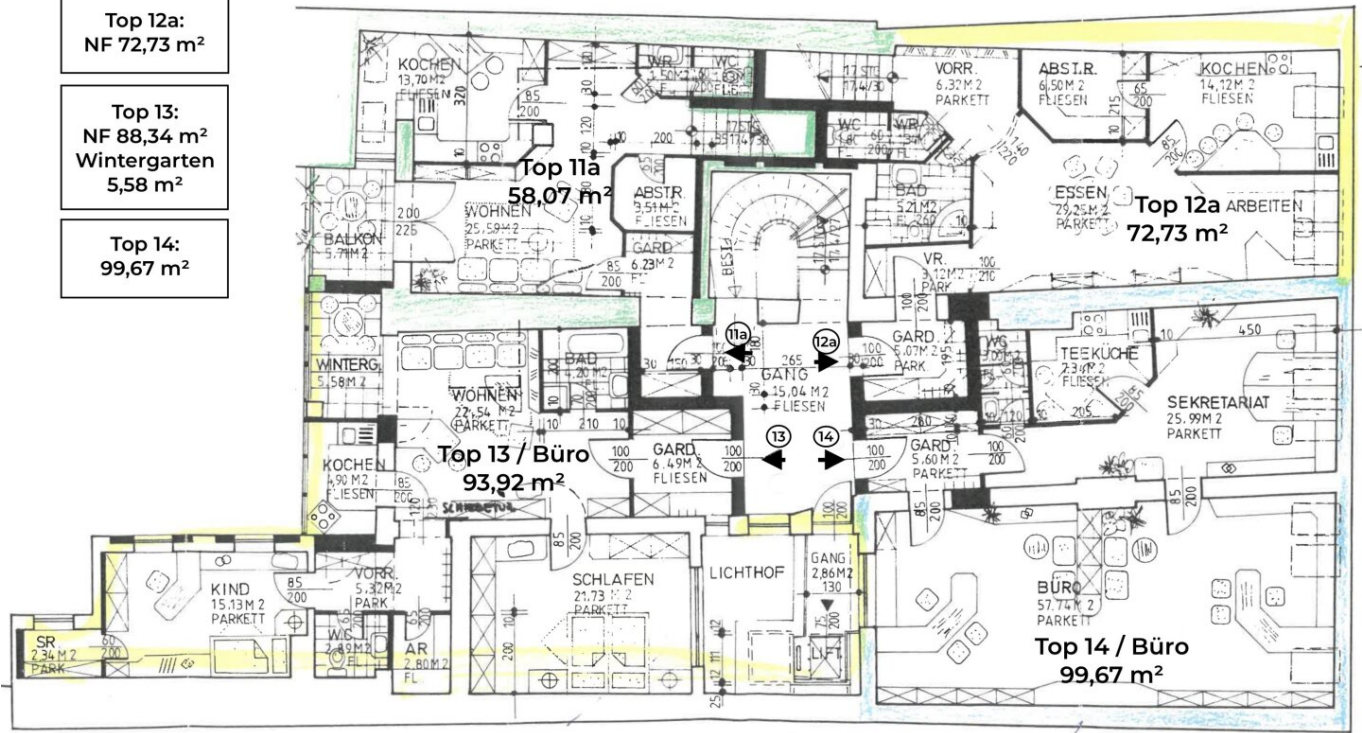
# 1. DACHGESCHOSS

Top 11a:  
NF 52,36 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,71 m<sup>2</sup>

Top 12a:  
NF 72,73 m<sup>2</sup>

Top 13:  
NF 88,34 m<sup>2</sup>  
Wintergarten  
5,58 m<sup>2</sup>

Top 14:  
99,67 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Investitionsmöglichkeit in barrierefreie, vermietete Büroflächen direkt Am Alten Platz in Klagenfurt - auch Erwerb einer weiteren Büro/Wohnfläche möglich!**

Zum Verkauf gelangt ein interessantes und lukratives **Anlageobjekt** direkt am **Alten Platz, im historischen Zentrum von Klagenfurt Stadt**.

Es handelt sich hierbei **Büroeinheiten** im 1. Dachgeschoss eines wunderschönen und gepflegten Gründerzeit-Zinshauses aus dem Jahr 1900, das im Zuge eines Um- und Zubaus 1995 um die Dachgeschossobjekte erweitert wurde. Die erzielte **Gesamtnutzfläche** der beiden Verkaufsobjekte beträgt **ca. 194m²**.

Die Büroeinheiten TOP 14 ist seit 1996 an einen verlässlichen und sehr seriösen Mieter auf unbefristete Zeit vermietet und garantieren daher stabile und langfristige Mieteinnahmen.

**Büro TOP 14:** GNF 99,67 m² - aktuelle monatliche Nettomiete € 1.186,04

sollten Sie an einer weiteren Einheit interessiert sein, die auch als Wohnung zu adaptieren wäre (siehe Plan) :

**Büro TOP 13:** GNF 94,33 m² - aktuelle monatliche Nettomiete € 1.152,54 - wird ab 31.12.2025 frei und kann somit selbst genutzt werden !

### Fakten & Daten

- Historisches Gründerzeithaus aus dem Jahre 1900
- Frequentierte Toplage in Fußgängerzone
- Personenaufzug
- Barrierefreiheit

- Stabile, langfristige Mieterträge
- Unbefristet vermietet

## **Lage und Infrastruktur**

Klagenfurt bietet als charmante Landeshauptstadt, direkt am beliebten Wörthersee gelegen, eine Vielzahl von Möglichkeiten und Annehmlichkeiten für ein ausgeglichenes Stadtleben. Die Mikrolage der zum Verkauf stehenden Liegenschaft, inmitten der Fußgängerzone am Alten Platz, ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten sowie einem regen Geschäftsleben. Restaurants, Cafés sowie zahlreiche weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind schnell und einfach erreichbar, ebenso das beliebte Naherholungsgebiet am wunderschönen Wörthersee.

Die Infrastruktur ist unbestritten hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe.

## **Verkehrsanbindung**

Hervorragende Verkehrsanbindung - in wenigen Fahrminuten erreicht man Hauptbahnhof sowie Flughafen.

Perfekte Anbindung an das österreichische Autobahnnetz mittels A2-Südbahn.

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:

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.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **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