

## **Büro im Altstadtzentrum von Klagenfurt zu kaufen!**



**Objektnummer: 1630/350**

**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>	93,92 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	93,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,54
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.118,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,81 €
<b>Heizkosten:</b>	15,34 €
<b>USt.:</b>	38,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

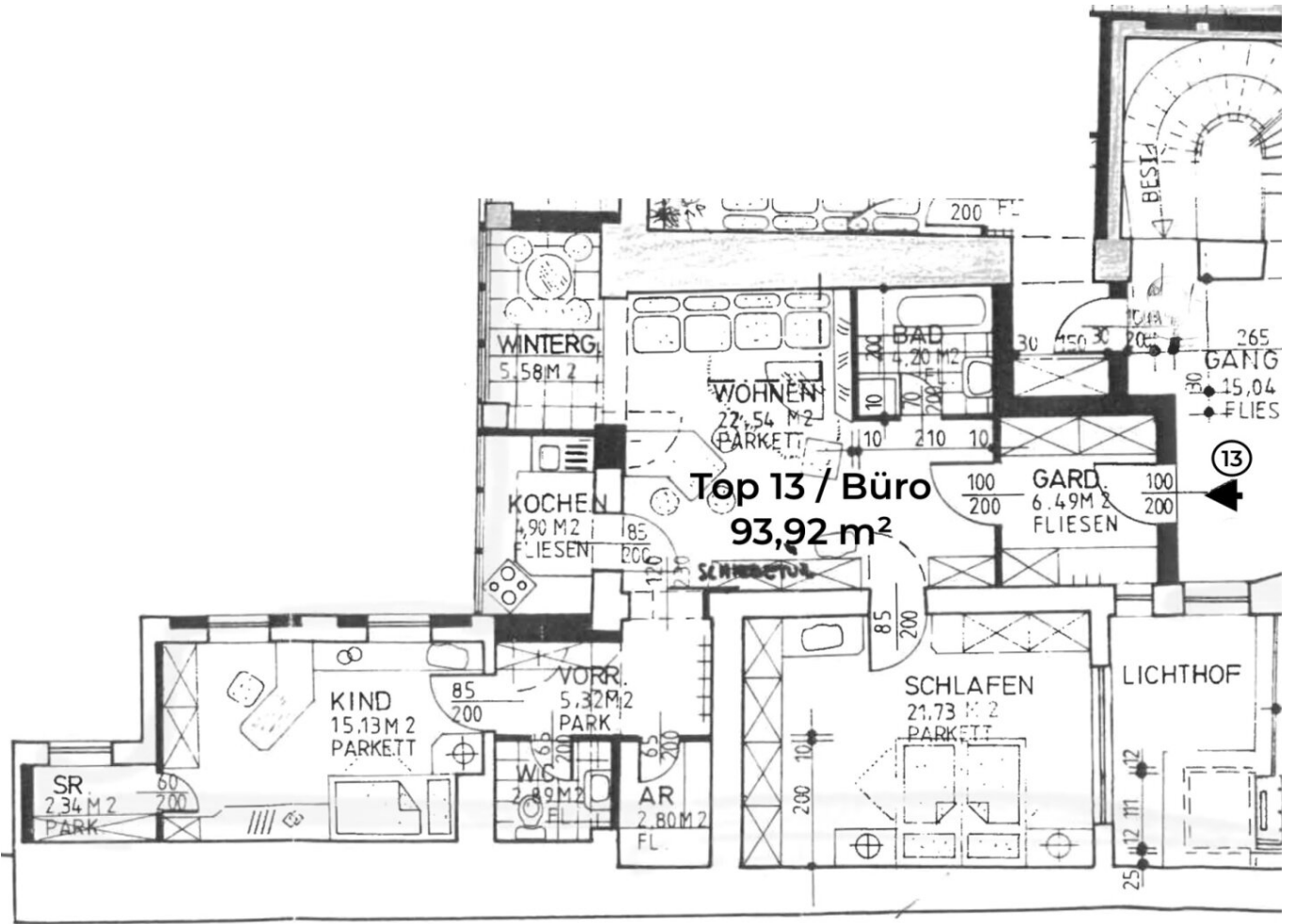


**Mag. Ulrike Brunner**

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.







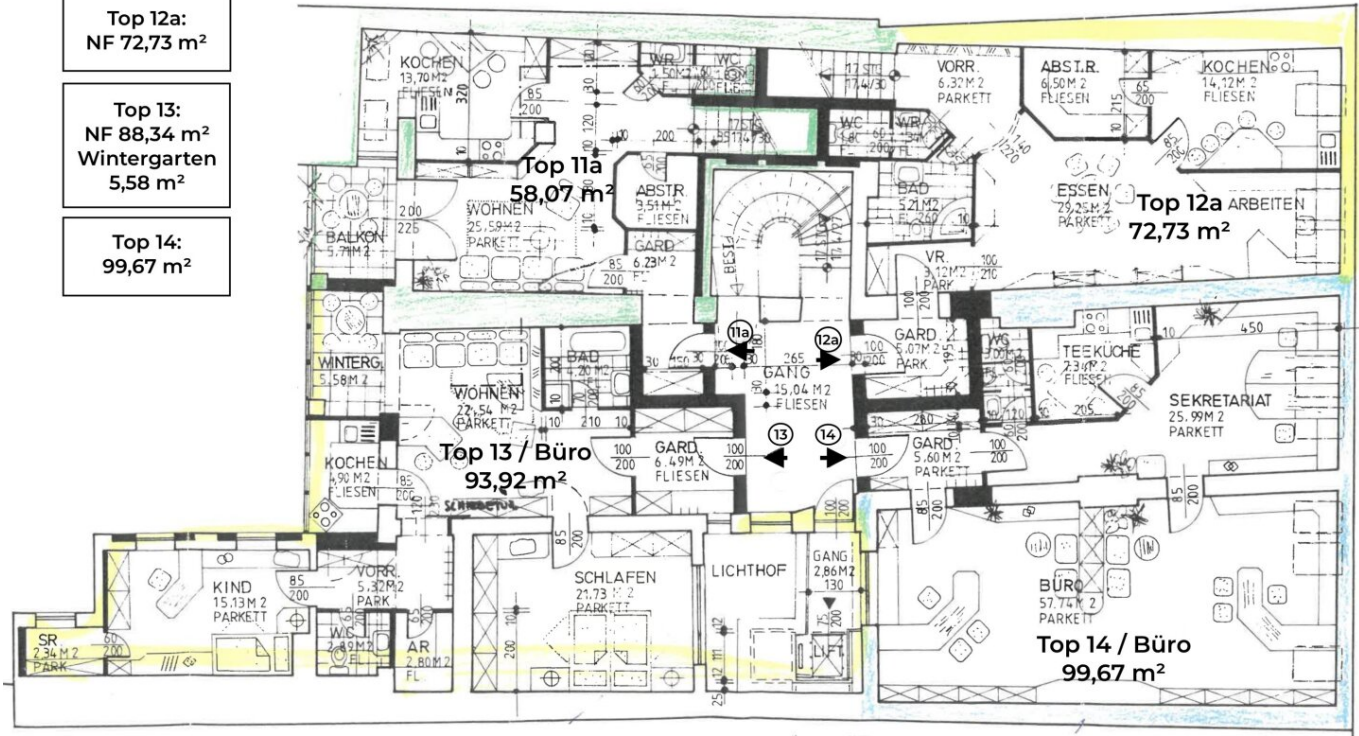
# 1. DACHGESCHOSS

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

Zum Verkauf gelangt ein schöne Bürofläche direkt am Alten Platz, im historischen Zentrum von Klagenfurt Stadt.

Es handelt sich hierbei um eine Büroeinheit 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 Gesamtnutzfläche dieses Verkaufsobjektes beträgt ca. 95m<sup>2</sup>.

Sollten Sie Interesse an einer weiteren Fläche haben, könnte man auch das gegenüberliegende Büro TOP 14 oder kleinere Wohneinheiten dazu erwerben!

**Büro TOP 13:** GNF 93,92 m<sup>2</sup> - leerstehend

**Büro TOP 14:** GNF 99,67 m<sup>2</sup> - aktuelle monatliche Nettomiete € 1.307,02

### Fakten & Daten:

- Historisches Gründerzeithaus aus dem Jahre 1900
- Frequentierte Toplage in Fußgängerzone
- Personenaufzug
- Barrierefreiheit
- Stabile langfristige Mieterträge
- Unbefristet vermietet

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

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