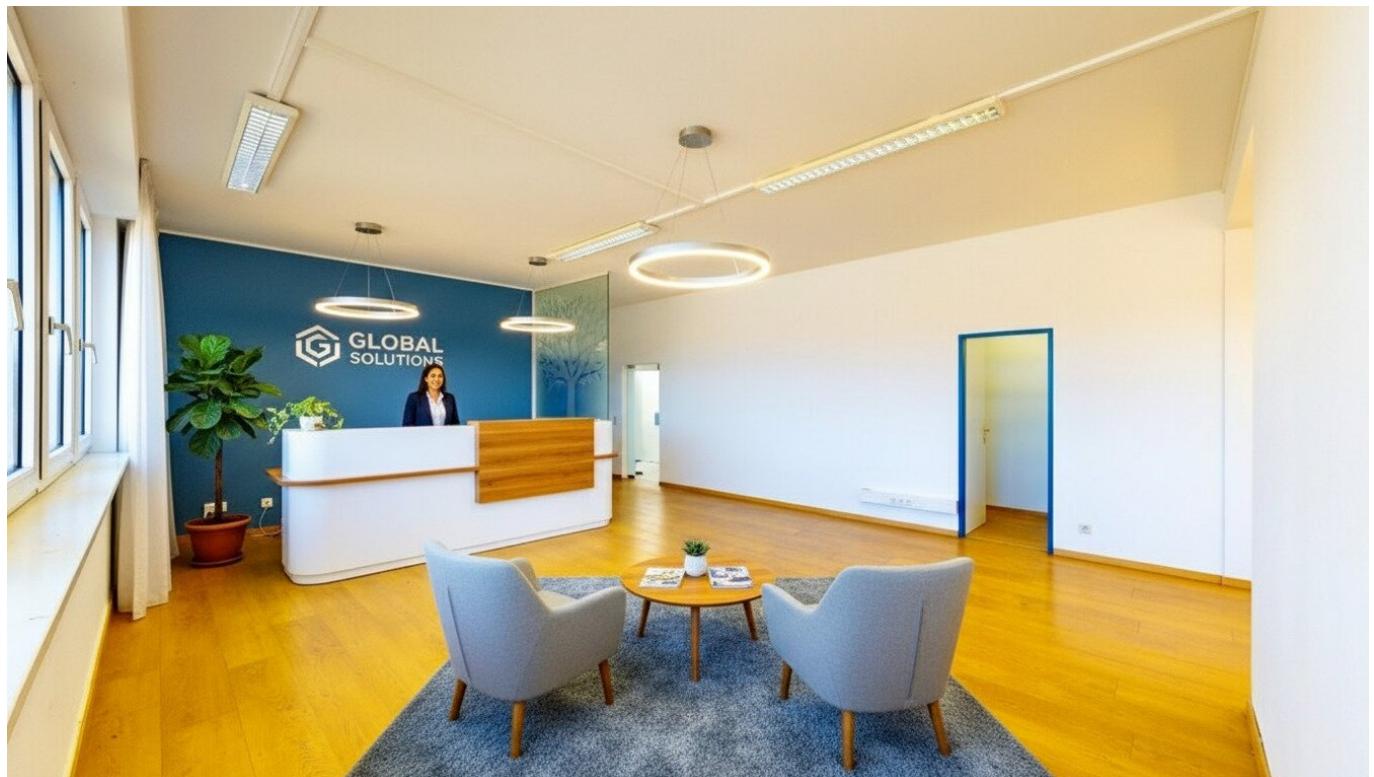


**Repräsentative Büro-/Praxiseinheit in Klagenfurt – 136,2 m<sup>2</sup> mit Premium-Auftritt, Teeküche, Lift & Parkplatz-Plus (optional mit 217,4 m<sup>2</sup> Lager/Produktion erweiterbar)**



Ausstattungsbeispiel

**Objektnummer: 617**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.884,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.034,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	406,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

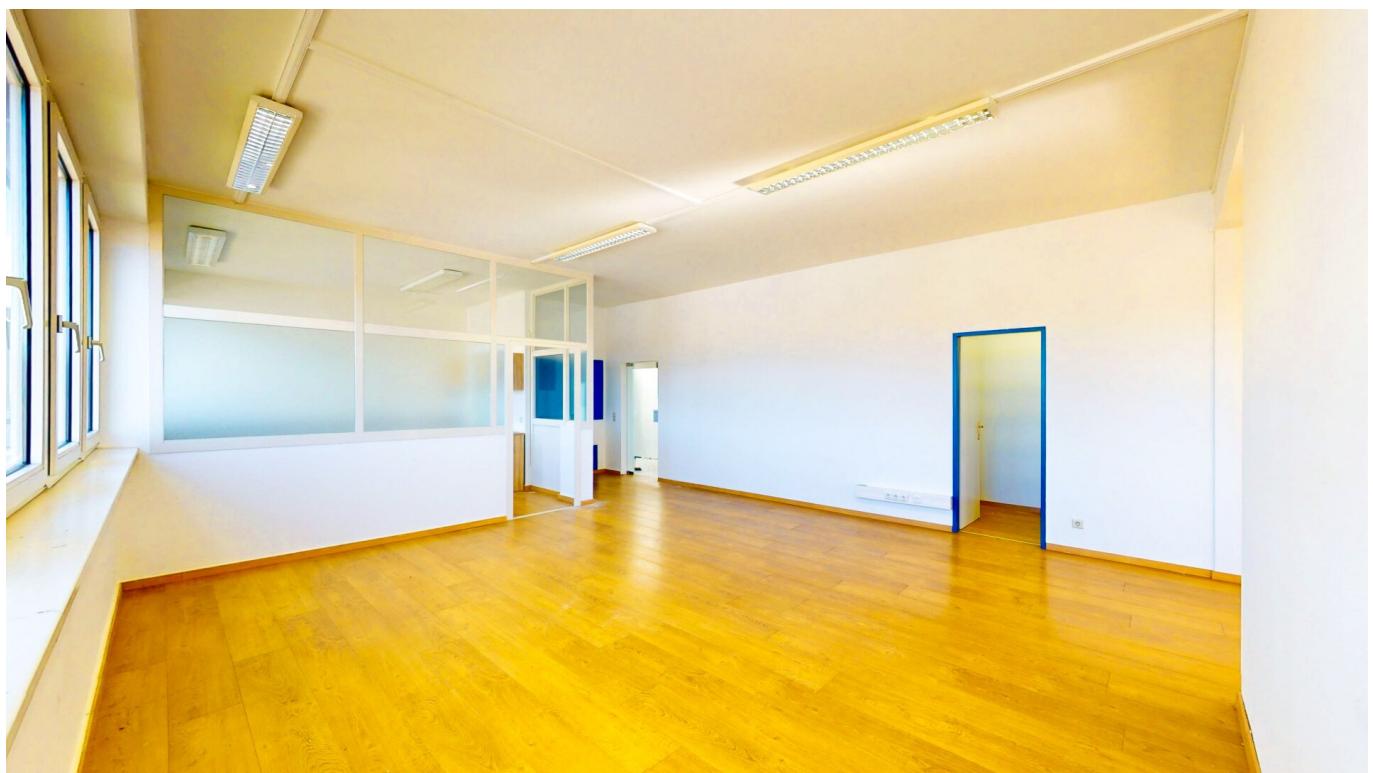


### Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

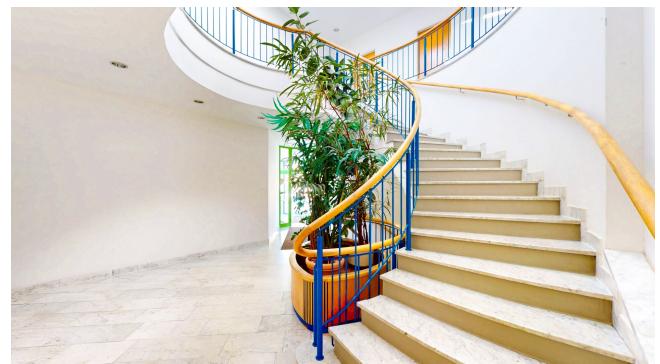
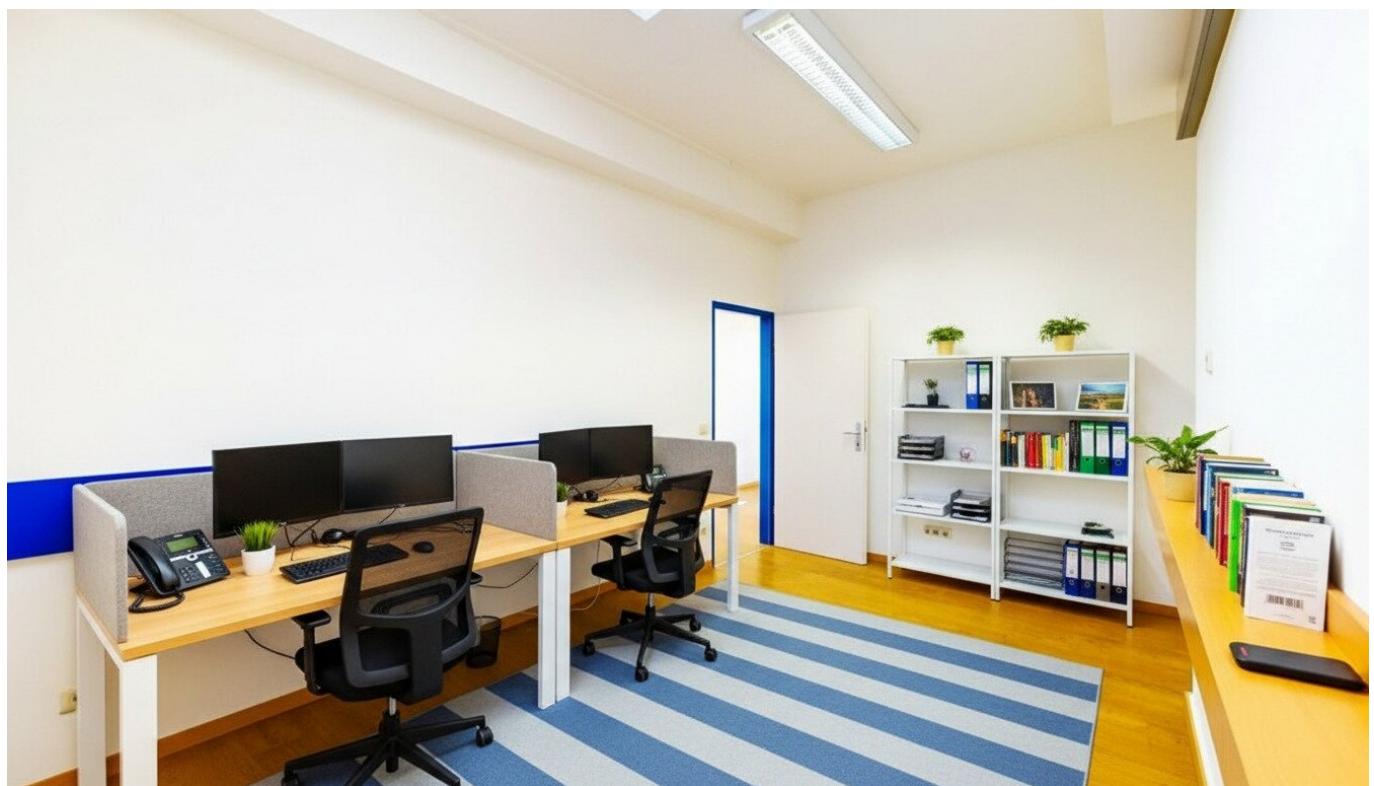
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

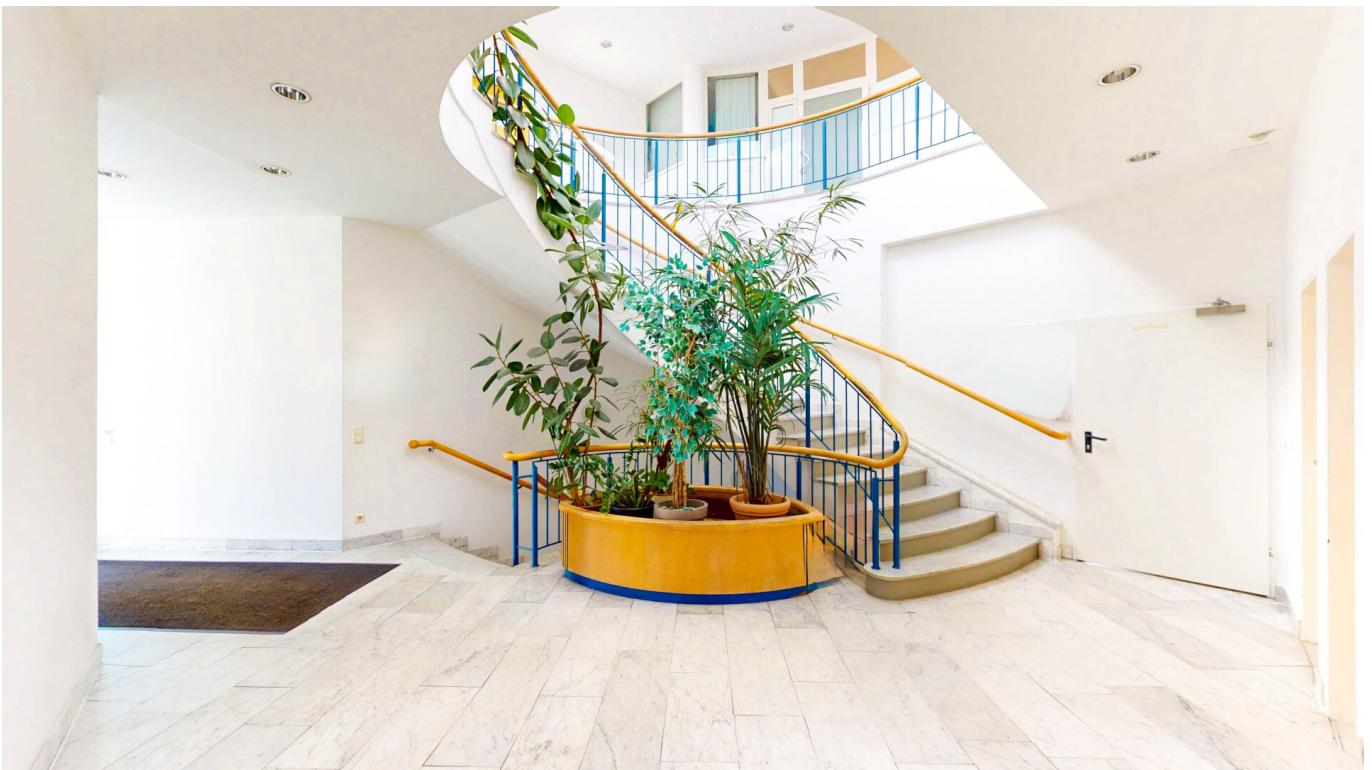




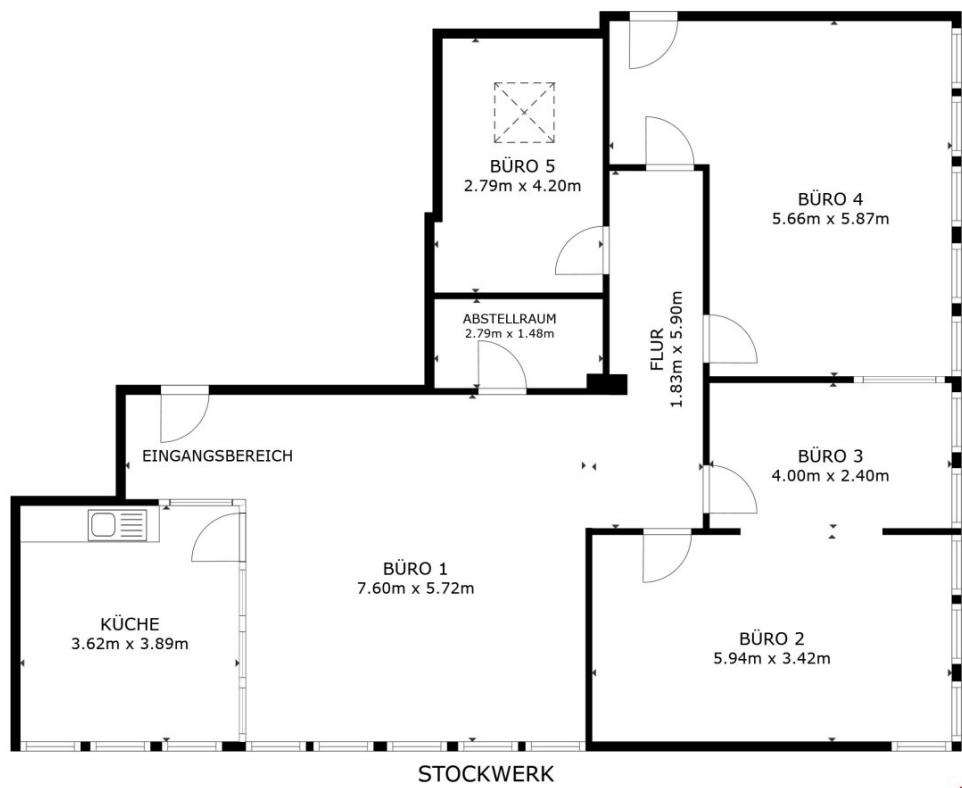












BRUTOINNENRAUM  
STOCKWERK 136.2 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 136.2 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

Diese moderne Büroeinheit im Gewerbeobjekt in der Durchlassstraße in Klagenfurt bietet auf **136,2 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** flexible Raumgestaltung für Ihr Unternehmen. Ideal als **Büro mieten Klagenfurt** oder Praxisräume eignet sich die Fläche besonders für Agenturen, Kanzleien, Start-ups, IT-Dienstleister oder Beratungsfirmen. Sie verfügt über einen großzügigen, lichtdurchfluteten Empfangsbereich/Großraumbüro, das aktuell mit einer Leichtbauwand vom angrenzenden Pausenraum mit moderner **Teeküche** getrennt ist (Trennwand kann bei Bedarf entfernt werden). Hochwertiger Holzboden, große Fenster (alle zum Öffnen) und Raffstores als Sonnenschutz schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Die Einheit liegt im 1. Obergeschoss und ist sowohl über die Treppe als auch barrierefrei per Aufzug erreichbar – so ist ein **barrierefreies Büro** garantiert. Über einen zentralen Flur gelangt man zu vier weiteren Büroräumen: Drei davon sind hell mit Außenfenstern, ein weiterer Raum verfügt über ein Oberlicht (ehemaliger Druckerraum). Im allgemeinen Hausflur befinden sich getrennte Damen- und Herren-WCs, die neu gestaltet sind und regelmäßig gereinigt werden. Parkplätze stehen direkt vor dem Gebäude zur Verfügung, zusätzliche freie oder überdachte Stellplätze können bei Bedarf angemietet werden – ideal für ein **Büro mit Parkplatz**.

## Ausstattung & Highlights

- **Bürofläche 136,2 m<sup>2</sup>** – flexible Gesamtfläche in lichtdurchfluteter Raumaufteilung
- **Empfang/Großraumbüro**: Großzügiger Eingangsbereich mit offener Bürofläche (Lichtdurchflutung)
- **Teeküche/Pausenraum**: Angrenzender Pausenraum mit moderner Teeküche (Leichtbau-Trennwand entfernbare) – perfektes *Büro mit Teeküche*
- **Zusätzliche Büroräume**: Flurzugang zu 4 weiteren Zimmern (3 mit Fenster, 1 mit Oberlicht) – vielseitige **Büroräume** für Einzel- oder Teamarbeitsplätze
- **Hochwertige Ausstattung**: Edler Holzboden, alle Fenster zum Öffnen, Raffstores als Sonnenschutz
- **Barrierefreie Erschließung**: 1. Obergeschoss, erreichbar per Treppe und Aufzug (barrierefreier Zugang) – **barrierefreies Büro**
- **Sanitäreinrichtungen**: Damen- und Herren-WCs im Hausflur (neu, gepflegt und regelmäßig gereinigt)

- **Parkmöglichkeiten:** Parkplätze direkt am Gebäude, zusätzliche freie oder überdachte Stellplätze anmietbar – perfektes *Büro mit Parkplatz*
- **Lageroption:** Optional kann im gleichen Gebäudekomplex eine **Lager-/Produktionsfläche (217,4 m<sup>2</sup>)** hinzu gemietet werden – ideal als **Büro mit Lager** (weitere Infos hier)
- **Untervermietung:** Nach Absprache mit dem Vermieter möglich – zusätzliche Flexibilität für Ihr Business

## Nutzungsmöglichkeiten & Flexibilität

Diese **Büroeinheit** eignet sich für vielfältige Branchen und Nutzungen. Ob als modernes Agenturbüro oder **IT-Büro**, als repräsentative **Kanzlei**, **Praxisräume** oder Schulungsraum – hier können Sie Ihr Gewerbe flexibel gestalten. Ein integrierter Showroom oder eine **IT-Werkstatt** ist ebenfalls denkbar. Durch die Möglichkeit zur Untervermietung bleibt Ihr Unternehmen auch bei wachsendem Platzbedarf flexibel.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Krankenhaus <1.000m  
 Klinik <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Bank <500m  
 Geldautomat <500m  
 Post <500m  
 Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap