

**Lichdturchflutetes Büro in Klagenfurt (57,7 m<sup>2</sup>) –  
repräsentativ, mit Teeküche & Lageroption zu mieten**



Ausstattungsbeispiel

**Objektnummer: 616**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	160,00 €
<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.







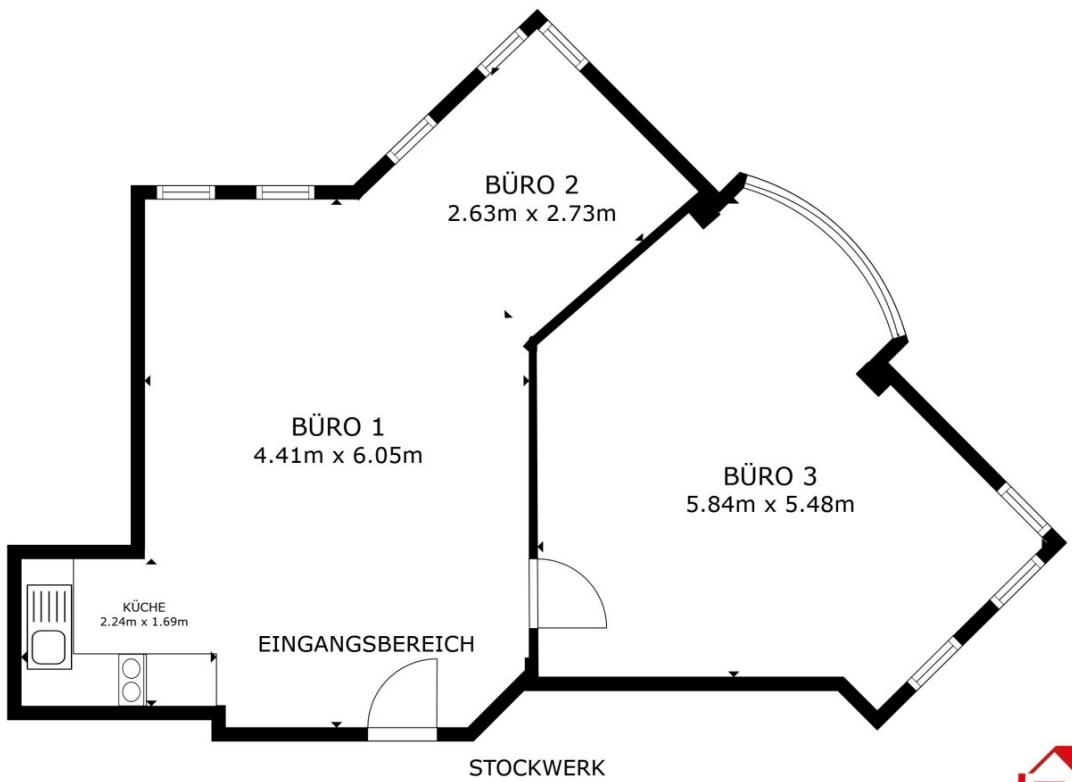






Karawanken





BRUTOINNENRAUM  
STOCKWERK 57.7 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 57.7 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

**Suchen Sie ein Büro in Klagenfurt mieten, das sowohl hell als auch repräsentativ ist?** Dieses attraktive Büro im 1. Obergeschoss eines Gewerbekomplexes an der Durchlassstraße in Klagenfurt bietet auf 57,7 m<sup>2</sup> alles, was Ihr Unternehmen braucht. Helle Räume, moderne Ausstattung und eine hervorragende Lage im Gewerbegebiet machen diese Bürofläche zur idealen Wahl für anspruchsvolle Mieter. Lesen Sie weiter und entdecken Sie alle Vorteile – von der stilvollen Teeküche bis zu ausreichenden Parkplätzen – um diese Fläche schnell zu Ihrem neuen Firmenstandort zu machen.

## Wichtige Merkmale im Überblick:

- **Fläche:** Ca. 57,7 m<sup>2</sup> Bürofläche im 1. Obergeschoss (teilbar in zwei verbundenen Bereiche + ein separates Büro)
- **Raumaufteilung:** Offener Empfangs-/Bürobereich (*Büro 1 & 2*), der nahtlos ineinander übergeht, sowie ein weiteres **separates Büro** mit eigenem Zugang
- **Ausstattung:** Großzügige Fensterfronten, **lichtdurchflutete** Räume, heller Natursteinboden im Großraumbereich, edler **Parkettboden** im separaten Büro
- **Teeküche:** Praktische **Küchenzeile** in einer Nische mit Mikrowelle, Geschirrspüler, Spüle und Kochplatte – dezent integriert und hell gestaltet, mit eleganten Holzelementen
- **Sanitär:** Damen- und Herren-WC zur Mitbenutzung im allgemeinen Flur des Stockwerks (gepflegt und leicht erreichbar)
- **Zugang:** Neuer **Lift** (barrierefreier Zugang) sowie Treppenhaus für den bequemen Zugang zum 1. OG
- **Parkplätze:** **Ausreichend Parkplätze** direkt am Gebäude vorhanden – auf Wunsch können auch **überdachte Stellplätze** angemietet werden (ideal bei jeder Witterung)
- **Optional:** Zusätzlich steht im selben Gebäude eine **Lager- bzw. Produktionsfläche** von ca. 217,4 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die bei Bedarf **dazu gemietet** werden kann (weitere Infos hier)
- **Besonderheit:** Ein **interaktiver 3D-Rundgang** ist verfügbar, um die Büroräume schon jetzt virtuell zu besichtigen – erleben Sie die Immobilie online!

## Raumaufteilung & Ausstattung

Beim Betreten des Büros durch eine blickgeschützte Glastür empfängt Sie zunächst ein offener **Empfangs- oder Bürobereich** (*Büro 1*). Direkt dahinter schließt nahtlos ein weiterer offener Bürraum (*Büro 2*) an – zusammen ergeben diese Bereiche einen großzügigen **Open-Space**, der sich ideal als **großes Team-Büro oder repräsentativer Empfangsbereich** nutzen lässt. Die vielen Fenster sorgen hier für eine **sehr helle, lichtdurchflutete Atmosphäre**, unterstützt durch den **hellen Natursteinboden**, der einen professionellen und zugleich einladenden Eindruck vermittelt.

Linkerhand befindet sich eine geschickt integrierte **Teeküche** in einer Nische. Diese **Küchenzeile** ist mit allem Notwendigen ausgestattet – **Mikrowelle, Geschirrspüler, Spüle** sowie einer Kochplatte – und in hellen Farben mit kleinen Holzelementen gestaltet. So fügen sich Pantryküche und Stauraum unauffällig in den Raum ein und bieten Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit, Pausen komfortabel vor Ort zu verbringen.

Vom Empfangsbereich aus führt eine weitere Glastür in ein **separates Büro** (*Büro 3*). Dieser Raum besticht durch einen eleganten **Parkettboden** und große Fenster, die ebenfalls für reichlich Tageslicht sorgen. Das separate Büro eignet sich hervorragend als **Besprechungszimmer, Privatoffice für die Geschäftsführung oder ruhiger Arbeitsraum**, abgetrennt vom Trubel des Empfangs. Alle Räume präsentieren sich in einem **sehr gepflegten, repräsentativen Zustand** – perfekt, um Kunden zu empfangen und ein angenehmes Arbeitsumfeld für Ihr Team zu gewährleisten.

## Zielgruppe & Nutzungsmöglichkeiten

Diese **Bürofläche in Klagenfurt** eignet sich ideal für **kleine bis mittelständische Unternehmen**, die ein kompaktes, aber hochwertiges Büro suchen. **Start-ups, Agenturen, Beratungs- oder Dienstleistungsunternehmen** finden hier ein inspirierendes Arbeitsumfeld, das sowohl Mitarbeitern ein angenehmes Ambiente bietet als auch **Kunden und Geschäftspartner** mit Professionalität beeindruckt. Der offene Empfangs-/Großraumbereich ermöglicht eine flexible **Nutzung** – vom Team-Büro bis zur **Showroom-Fläche** oder Schulungszone ist vieles denkbar. Das separate Büro liefert zugleich einen Rückzugsort für vertrauliche Gespräche oder konzentriertes Arbeiten.

Durch die **optional anmietbare Lager- und Produktionshalle** im selben Gebäude ergeben sich zusätzliche **Möglichkeiten für Betriebe, die Büro und Lager/Produktion an einem Standort** kombinieren möchten. Beispielsweise können **Handelsunternehmen, Online-Shops oder Handwerksbetriebe** das Büro als Verwaltungs- und Verkaufsstelle nutzen, während die größere Halle Raum für **Warenlager, Produktion oder Werkstatt** bietet. Diese **Flexibilität** macht das Angebot besonders attraktiv für Firmen, die **mehr als nur eine Bürofläche benötigen**, aber trotzdem Wert auf eine **repräsentative Adresse** legen.

## **Besichtigung & Kontakt**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser **lichtdurchfluteten Bürofläche in Klagenfurt!** Ein **interaktiver 3D-Rundgang** steht bereit, damit Sie die Räumlichkeiten bereits vorab **virtuell erkunden** können – so gewinnen Sie einen ersten Eindruck von Raumaufteilung und Atmosphäre bequem vom eigenen Schreibtisch aus. Gerne arrangieren wir auch eine **persönliche Besichtigung vor Ort**, bei der Sie alle Details dieses Büros kennenlernen können. **Kontaktieren Sie uns** noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins. Nutzen Sie die Chance, diese **repräsentative Bürofläche** mit Top-Ausstattung und **optimaler Lage** für Ihr Unternehmen zu sichern – solche Gelegenheiten zur **Miete in Klagenfurt** sind rar und schnell vergriffen!

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 <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