

**Exklusive Büro- oder Ordinationsfläche im klassischen  
Altbaustil in der Klagenfurter Fußgängerzone zu mieten!**



**Objektnummer: 1630/327**

**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>	1887
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	220,53 m²
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 28,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.366,67 €
<b>Miete / m²</b>	8,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	466,67 €
<b>USt.:</b>	473,33 €
<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



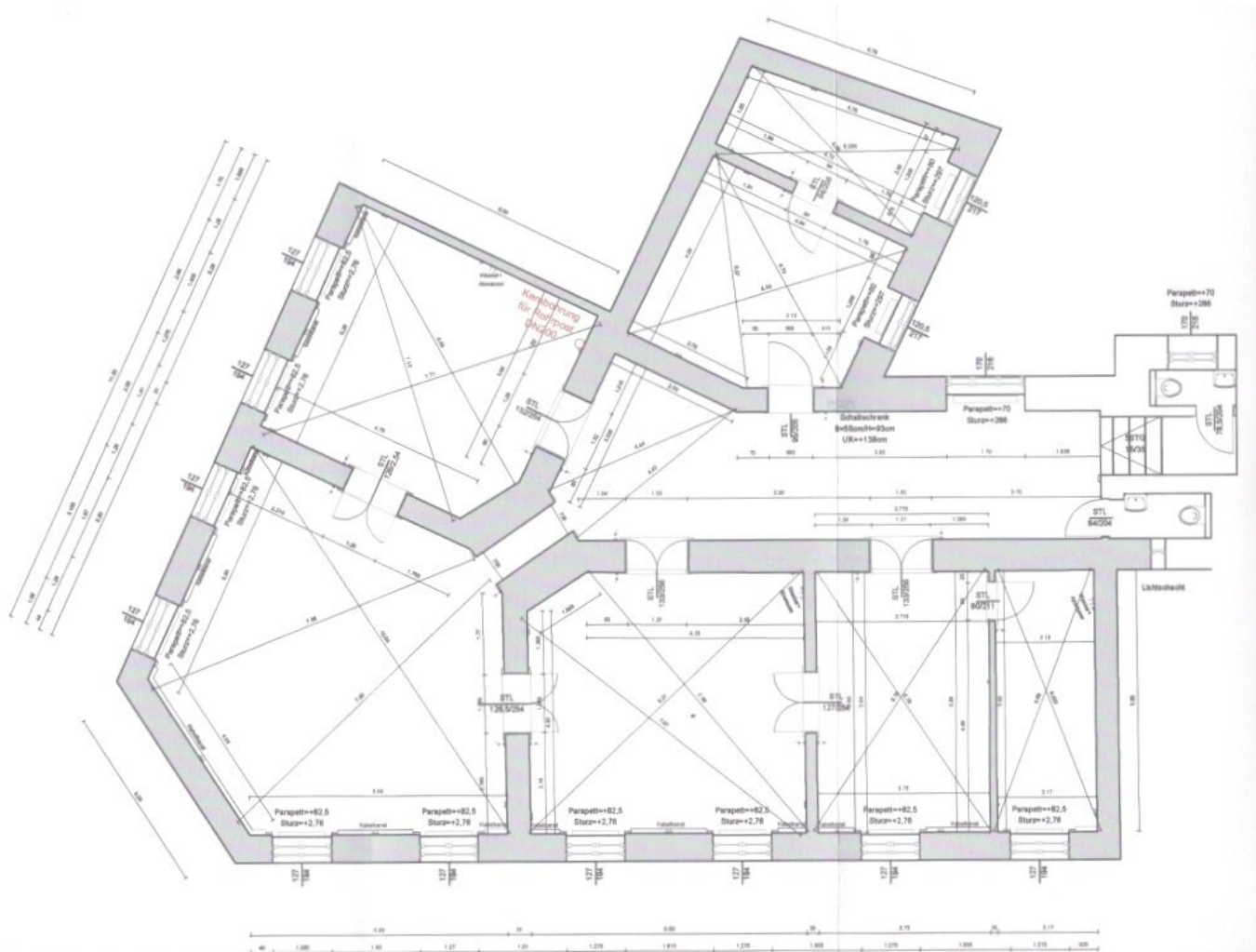


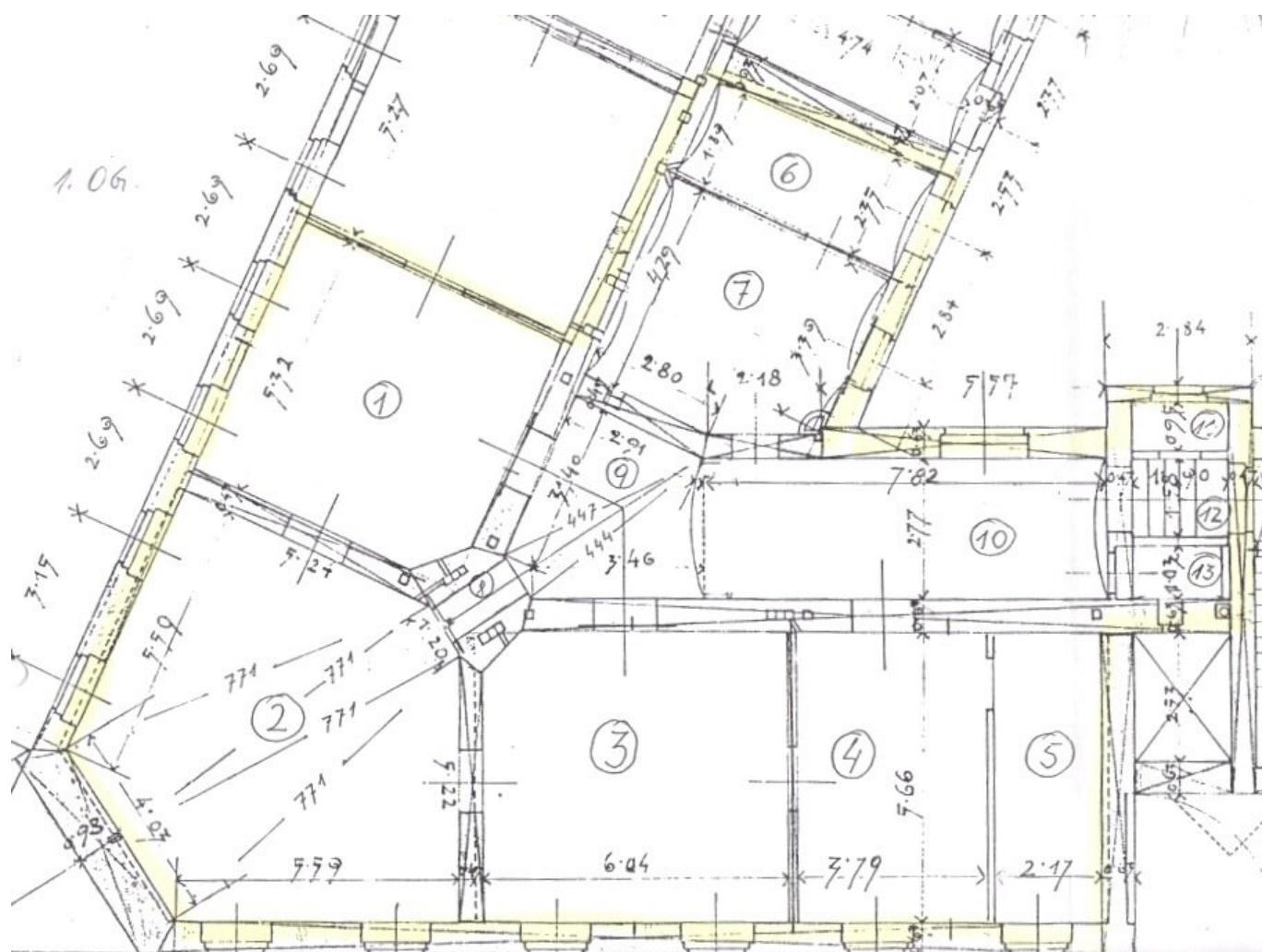














## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Gewerbefläche befinden sich in einem der repräsentativsten Gebäude im Altstadtzentrum von Klagenfurt!

Büro oder Ordination ? Sowohl als auch und in jedem Falle die TOP Adresse in Klagenfurt! Sollte es eine Ordination werden, dann finden Sie hier eine Fläche die in beinahe jedem Raum einen Wasseranschluss hat ... diese Fläche befindet sich im 1 OG und ist NICHT barrierefrei !

In diesen hellen, offenen und großzügigen Räumen mit einer Raumhöhe von ca. 3,70 m und Blick auf den Neuen Platz lässt es sich wunderbar arbeiten!

Die Fläche besticht durch eine hervorragende Lage inmitten des Altstadtzentrums von Klagenfurt ...

... weiters durch den wunderschönen Altbaucharakter mit imposanter Raumhöhe, klassischen Flügeltüren, Kastenfenstern, Küche, WC ...

- wunderschöner Empfang
- 7 große, helle Büro/Ordinationszimmer
- Küchenanschlüsse vorhanden
- 2 getrennte WC`s
- Parkettboden im Büro - historisch
- Fliesenböden im WC
- teilweise Gewölbedecke

- Süd/West Ausrichtung
- neu sanierte Kastenfenster
- Kaution 3 BMM

Sowohl direkt vor dem Haus als auch in unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Tiefgaragen!

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](tel:+430463203120) | [+43 \(0\) 676 4680409](tel:+4306764680409)

[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 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. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 ifgF BGBl. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3% des Kaufpreises bzw. 3 BMM zzgl. 20% USt.*

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 <500m

### **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