

**360 TOUR / Modernes, geschmackvolles, multifunktional  
nutzbares Büro / Geschäftslokal / Ordination /  
Gruppenpraxis in bester, zentraler Lage von Klagenfurt**



**Objektnummer: 1210**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	465,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.988,65 €
<b>Kaltmiete</b>	8.479,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.490,91 €
<b>USt.:</b>	1.695,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien

T +43 1/47 097 17  
H +43 676/930 36 52







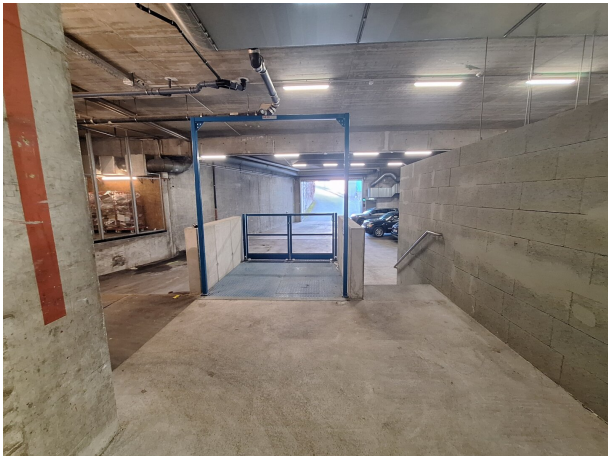






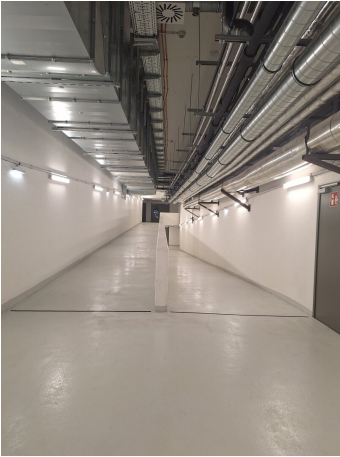




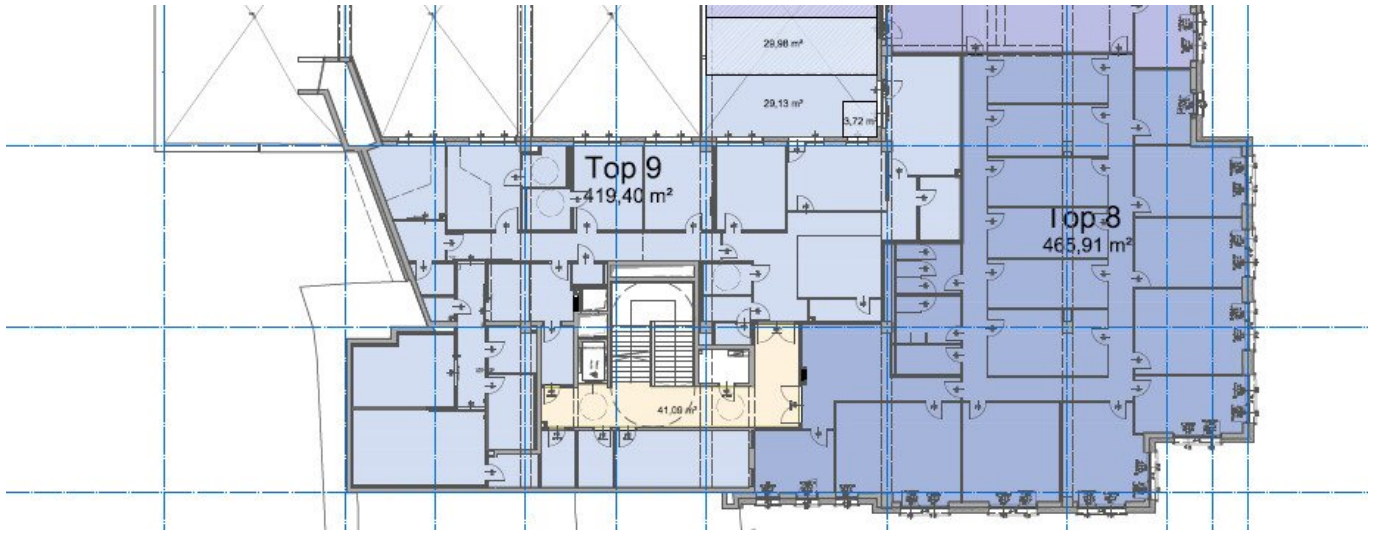


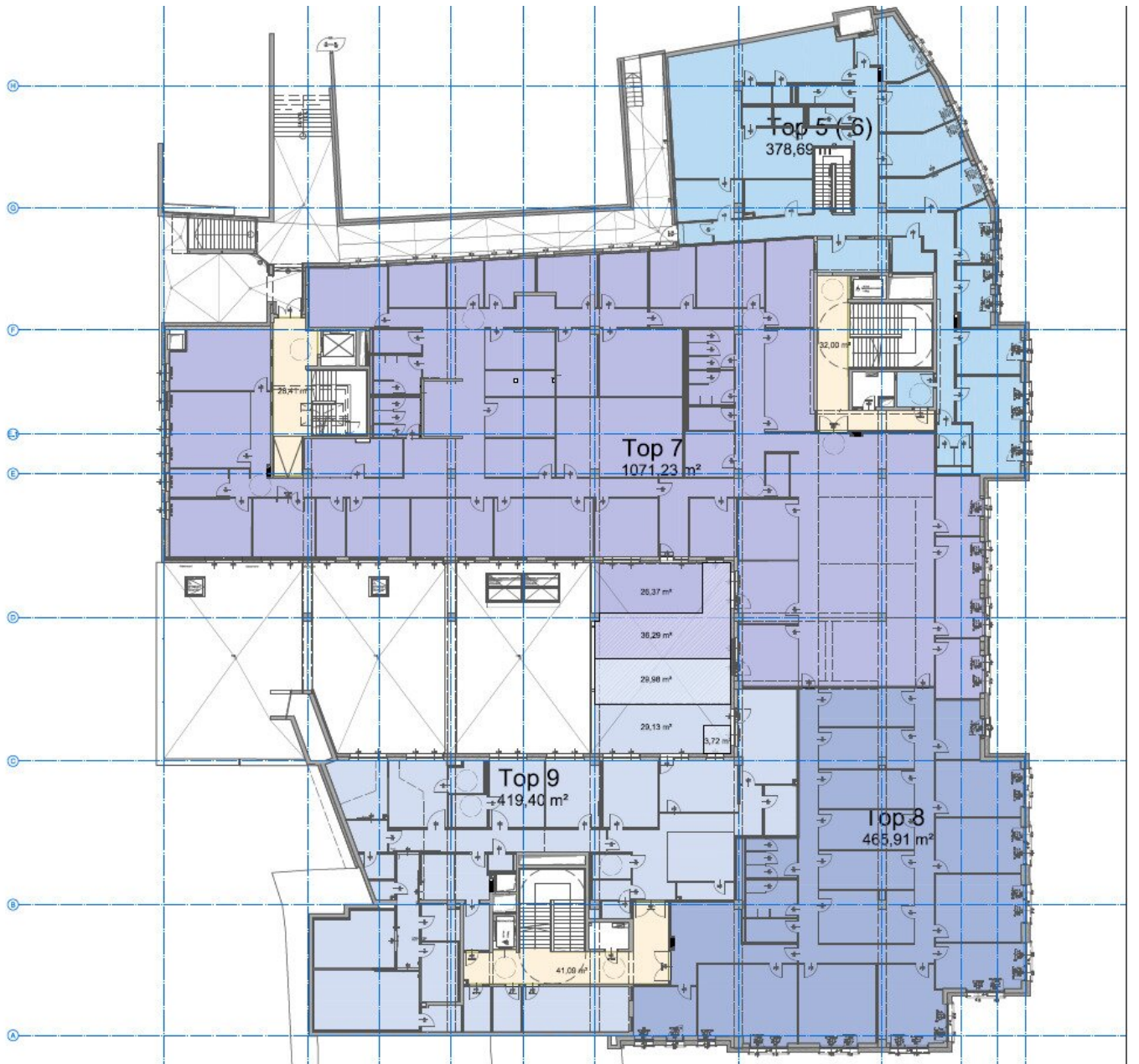












SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
 KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				A++
A+				
A			A	
B		B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

# Objektbeschreibung

**Erstbezug: Modernes, geschmackvolles, multifunktional nutzbares Büro / Geschäftslokal / Ordination / Gruppenpraxis in bester, zentraler Lage von Klagenfurt**

- Zur **Vermietung** (Befristung und Kündigungsverzicht sind abzustimmen) gelangt ein **überaus modernes, ansprechendes, multifunktional nutzbares Büro/Geschäftslokal/Ordination/Praxis in allerbesten Innenstadtlage von Klagenfurt - Nähe Heiligengeistplatz.**
- Das **Objekt** befindet sich **derzeit im Rohbauzustand**, da der Endnutzungszweck nicht bekannt ist.
- Das **kausale Objekt** besteht **derzeit aus zwei Tops - ca. 1.071,23m<sup>2</sup> (Top 7) sowie ca. 465,91m<sup>2</sup> (Top 8) - in Summe somit ca. 1.537,14m<sup>2</sup> und verfügt über drei Eingänge.**
- **Dieses Objekt umfasst demnach eine Fläche von ca. 465,91m<sup>2</sup>.**
- **Baumaßnahmen können bei diesem Objekt** (Bedarf, Kostentragung, finale Ausstattung, etc.) hier noch **gezielt nach Kundenwunsch getroffen werden - bei näherem Interesse steht der Vermieter sehr gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung** - (Abstimmung Kostentragung, Anforderungen, etc.).
- **Der Grundriss ist noch flexibel.**
- **Die Tops können auch getrennt, nach Abstimmung, angemietet werden.**
- **Zusätzliche Lagerflächen wären verfügbar.**
- **Die derzeit große, loftartige Bürofläche mit herrlichem Ausblick auf den Heiligengeistplatz ist prinzipiell noch flexibel nach Mieteranforderung zu gestalten.**

- **Das Objekt** besticht vor allem durch **beste und gut erreichbare Innenstadtlage, befindet sich in einem prominenten, architektonisch besonders ansprechenden, frequentierten Büro-/Geschäftsneubauhaus (BJ. ca. 2017-2023).**
- Der **Grundriss** ist durch die **offene Gestaltung optimal und multifunktional nutzbar** (Erstbezugsqualität bei Übergabe).
- Die **Betriebskosten samt Heizungskosten** belaufen sich (lt. Hausverwaltung) auf **ca. € 3,20 je m<sup>2</sup> netto zuzüglich 20% Ust..**
- Die **Nettomiete** beträgt ca. **€ 15,00/m<sup>2</sup>** (in Abstimmung an die Nachnutzung) und **ist gegebenenfalls verhandelbar.**
- **zusätzliche Lagerflächen** (HMZ ca. € 8,00/m<sup>2</sup> netto) **können im KG angemietet werden - ca. 259,27m<sup>2</sup> und ca. 228,92m<sup>2</sup> - die Lager verfügen über eine Anbindung an die Garage - Hebebühne vorhanden.**
- **allerbeste Citylage**
- **Terrasse**
- **beste Hausinfrastruktur**
- **sehr gute Infrastruktur** (Bus, Busbahnhof vor Ort, Bahnhof gut erreichbar)
- **beste öffentliche** (Bus, Hauptbahnhof) **und individuelle Verkehrsanbindung** (A2, A10, Airport, etc.)
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld**

- **Tiefgarage** im Haus - Konditionen sind noch abzustimmen
  
- **Änderungen vorbehalten!**

**360 Grad-Tour Link:** <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ9Q3>

**Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.**

**Ausstattung:**

- modernes Bürogebäude
- Böden, Klima, Heizung, Elektrik - nach Abstimmung
- Klimaanlage, Heizung, Brandschutz
- moderne Alu-Verbundverglasung
- WC / Bad / Küchenoption - nach Abstimmung
  
- Energieausweis (HWB 34kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse B, fGEE 0,29, Klasse A++t. EA vom 31.01.2023)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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 <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap