

**360 TOUR / Erstbezug - Modernes, multifunktionales  
Geschäftslokal / Ordination / Büro**



**Objektnummer: 1209**

**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>	1.071,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	16.068,45 €
<b>Kaltmiete</b>	19.496,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.427,94 €
<b>USt.:</b>	3.899,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

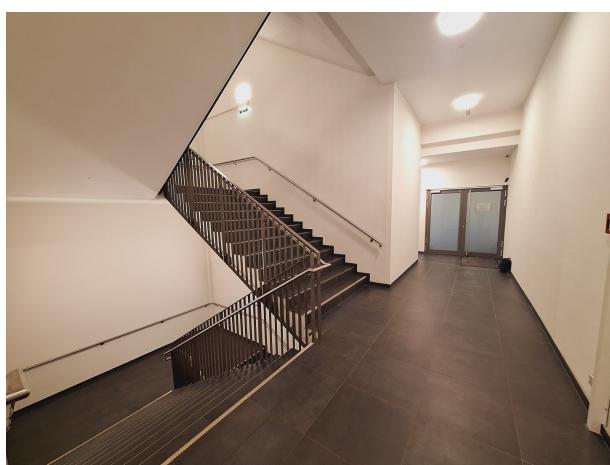
## Ihr Ansprechpartner



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

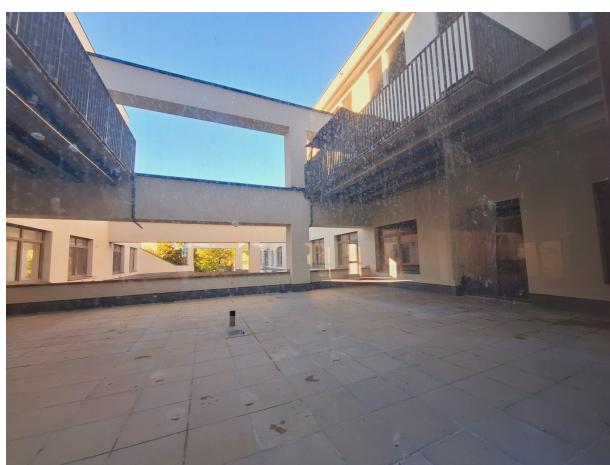
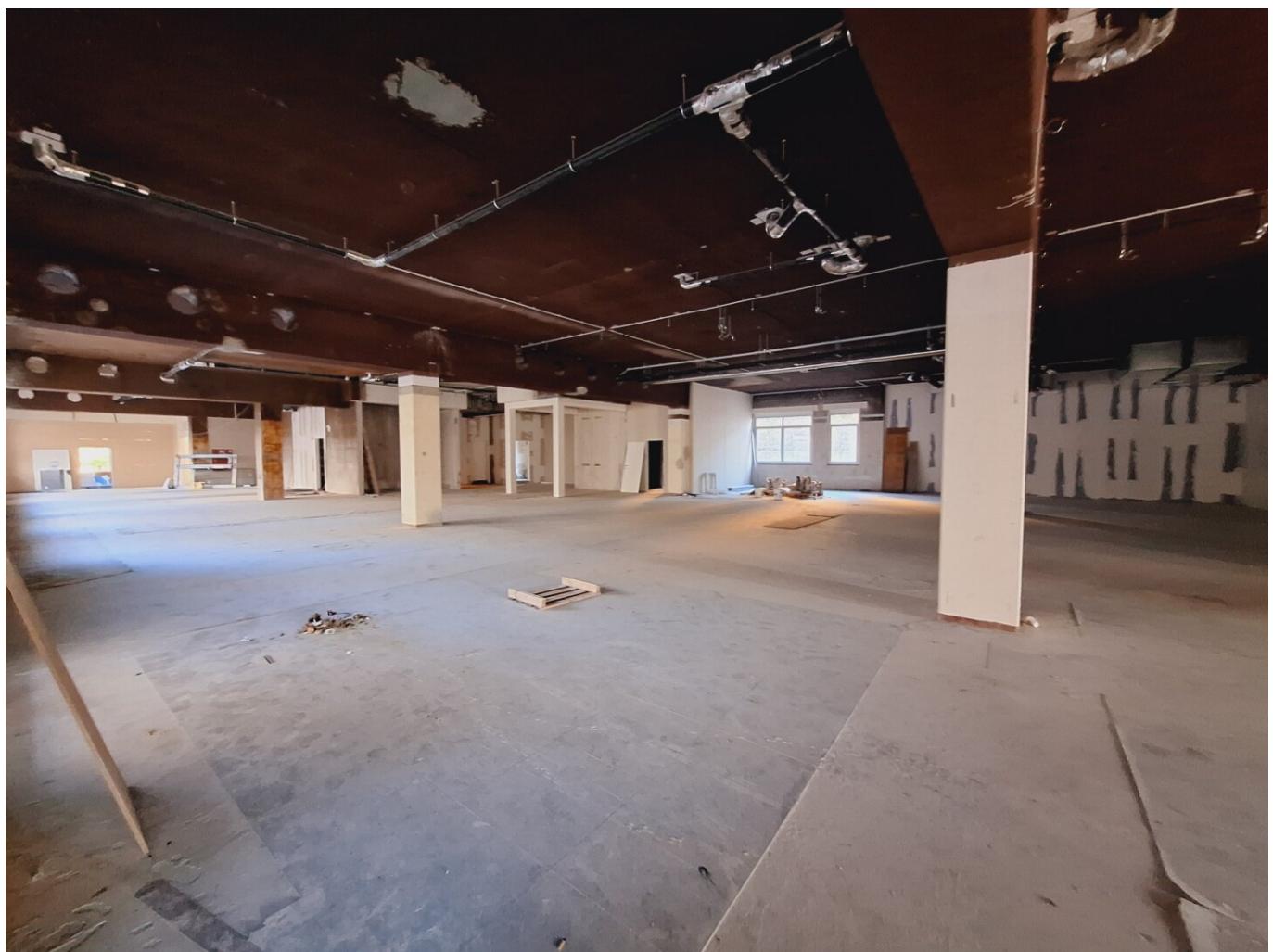
SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien

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

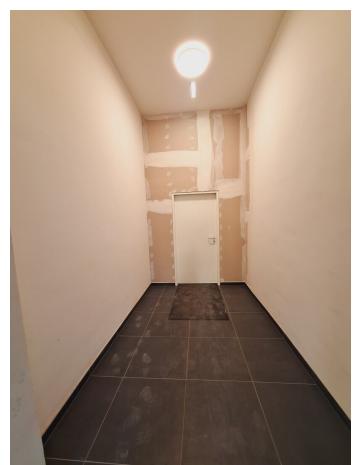


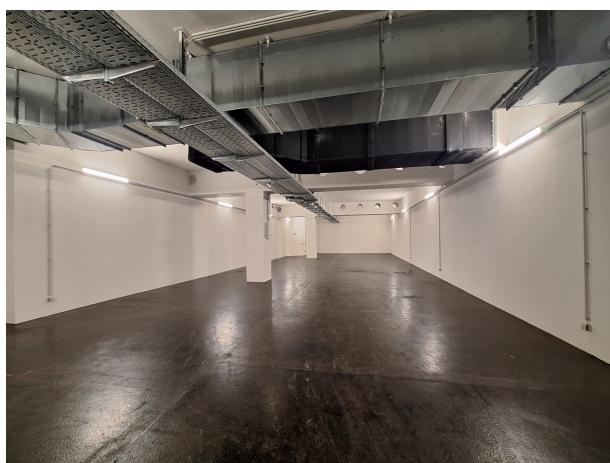


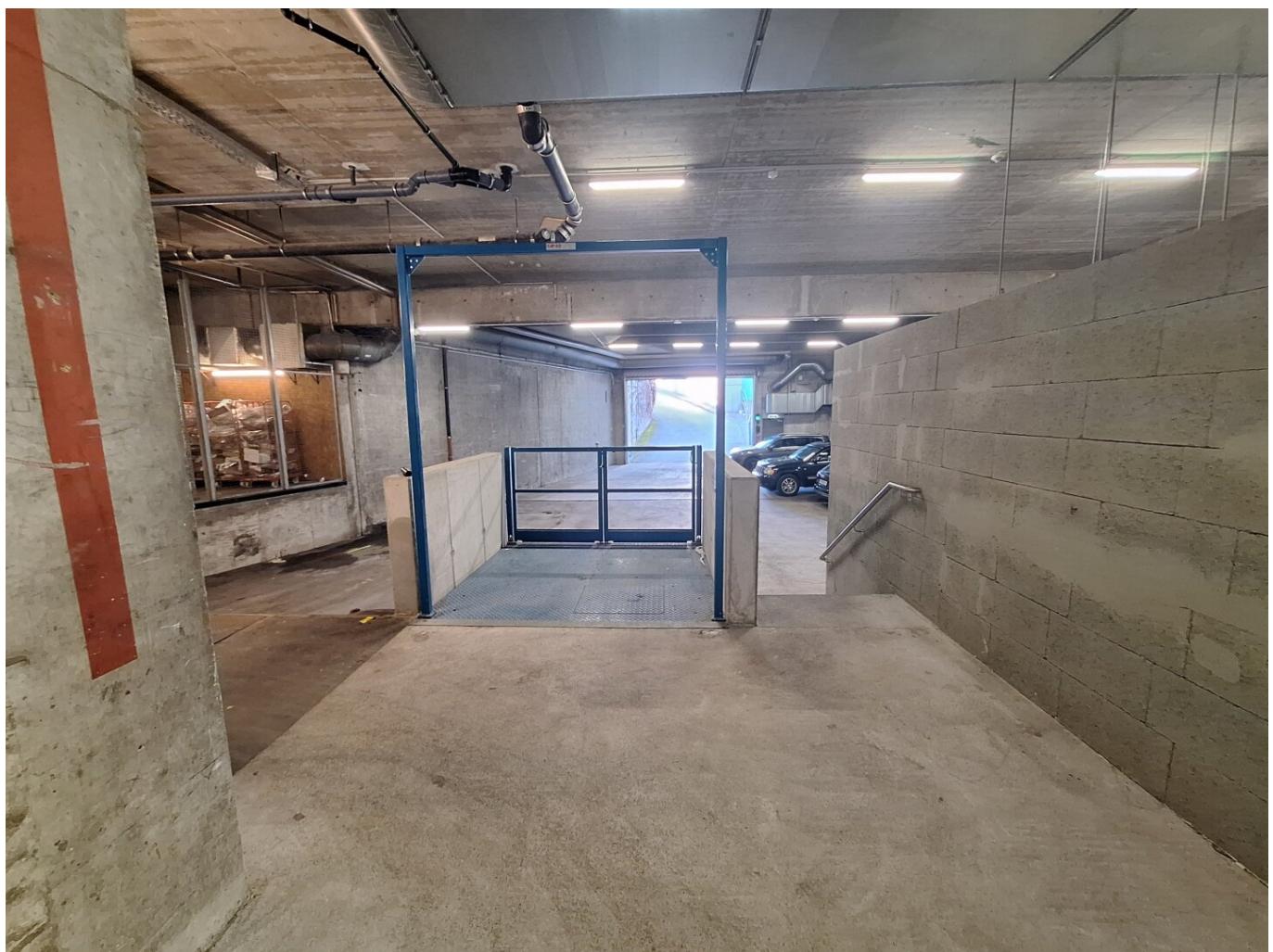


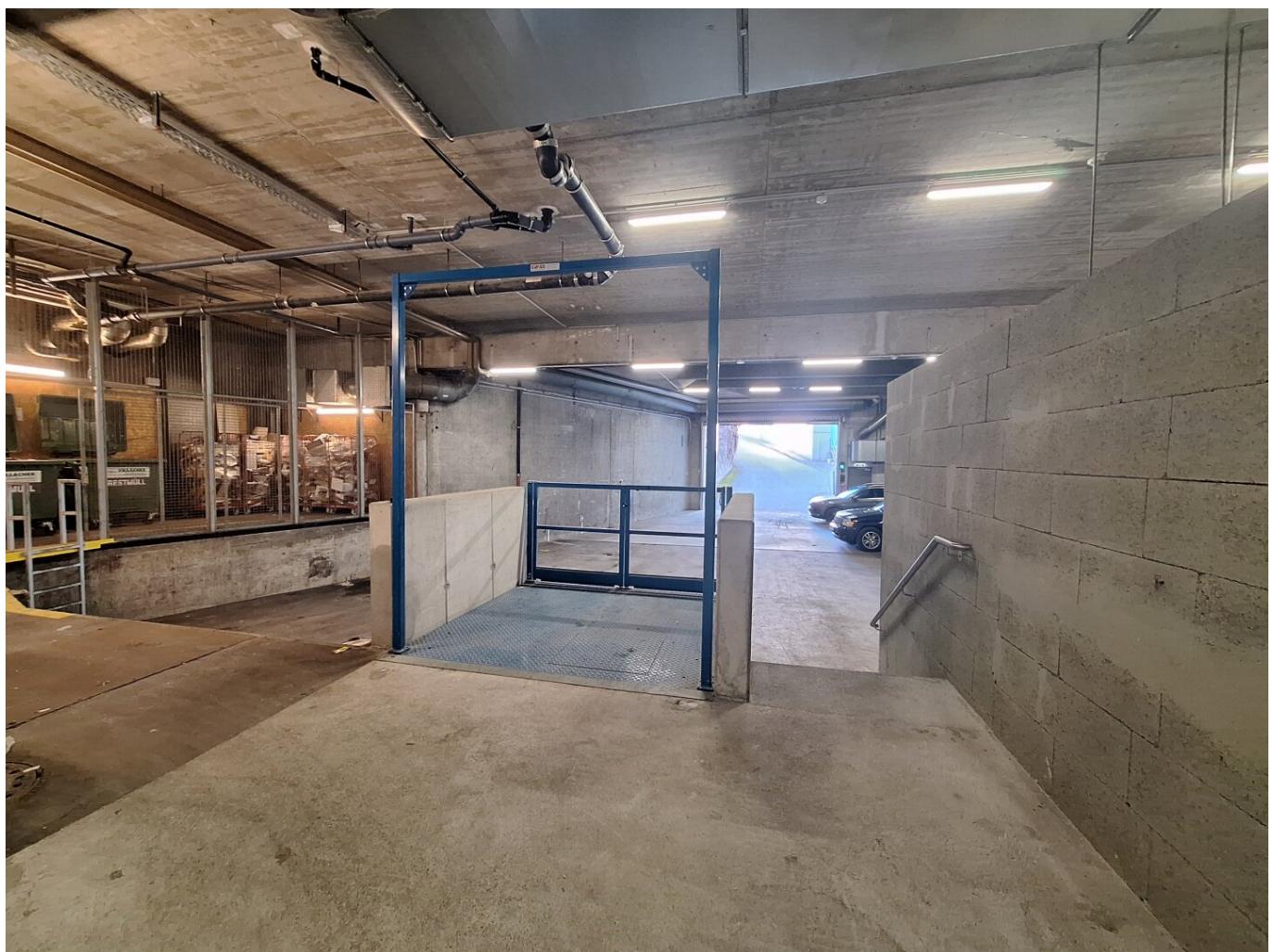


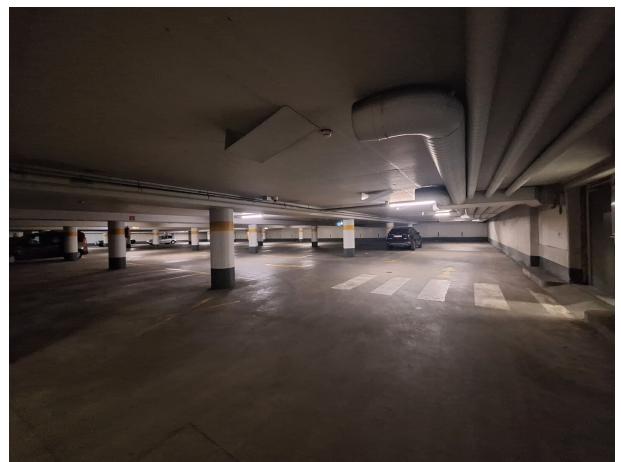
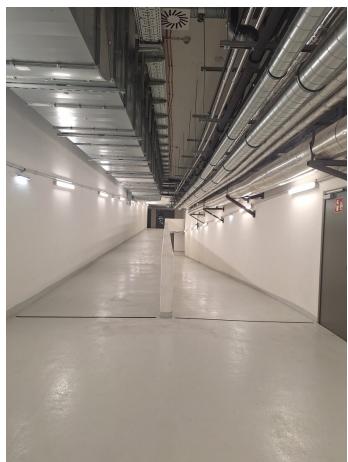
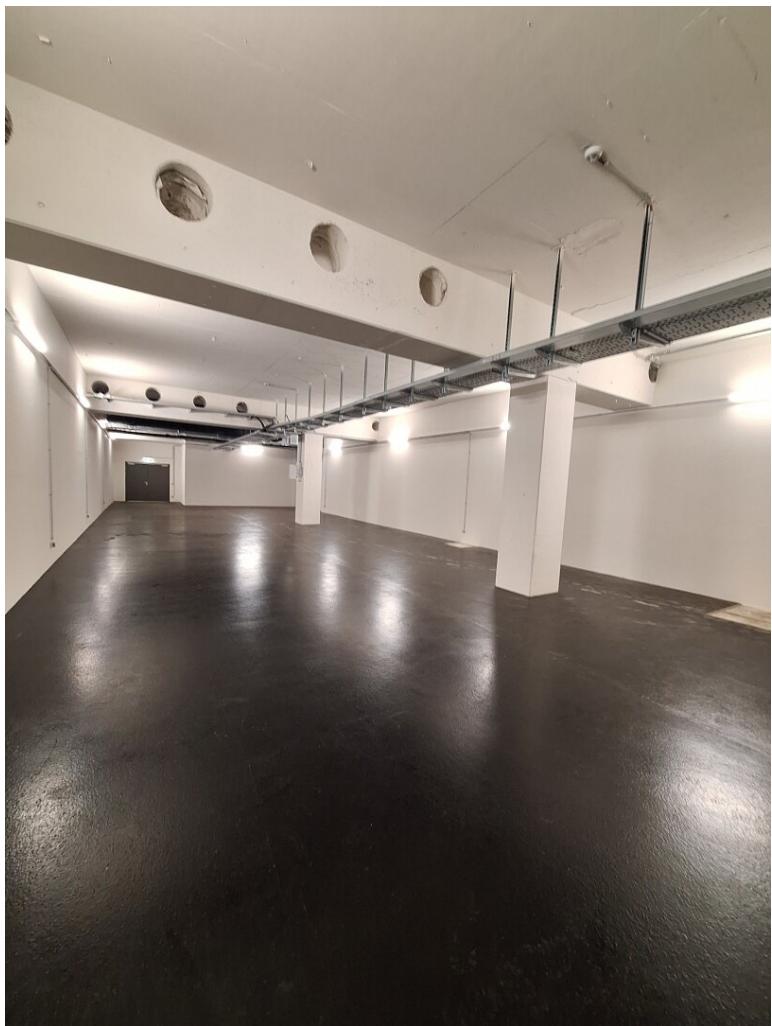


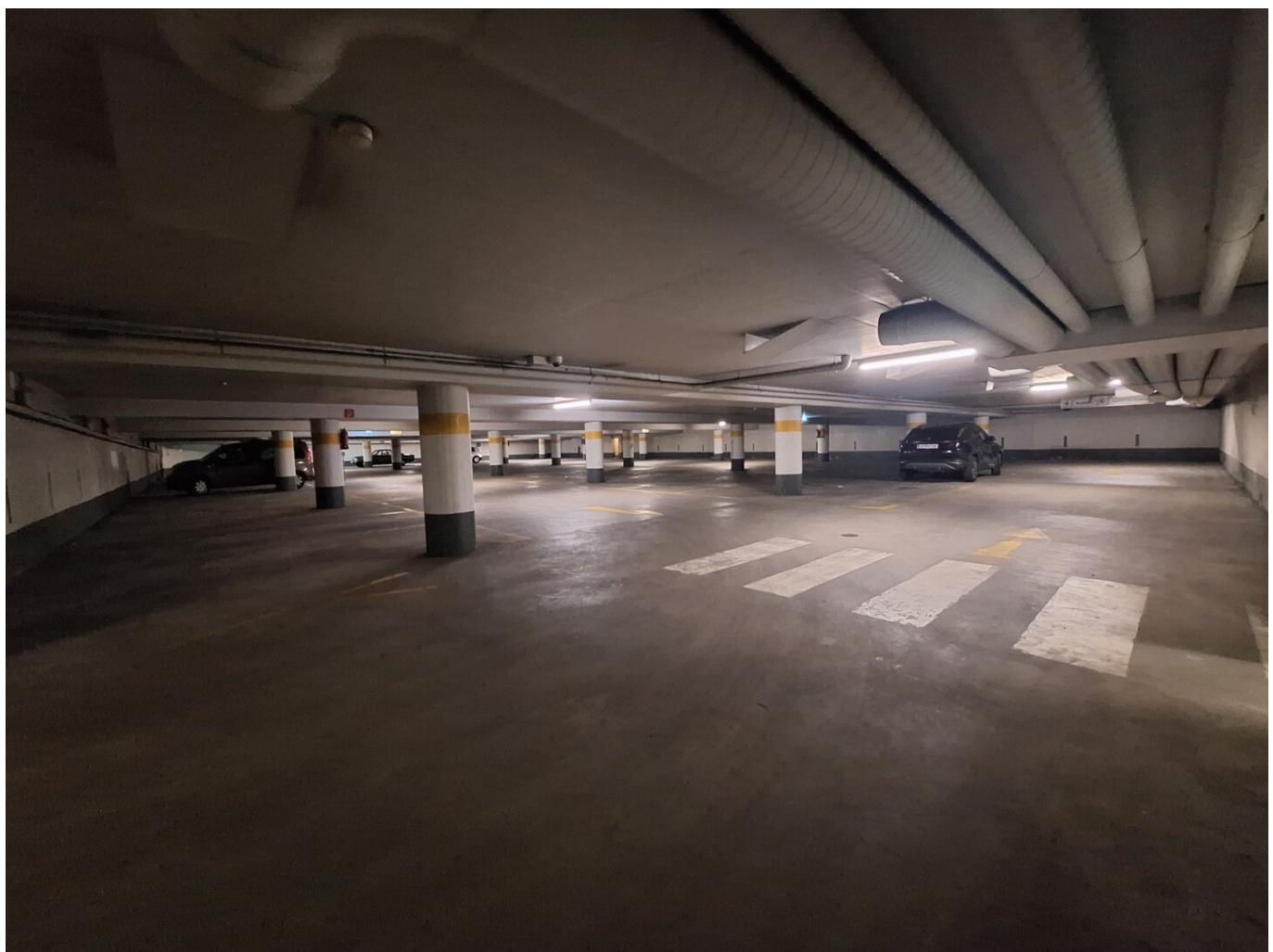




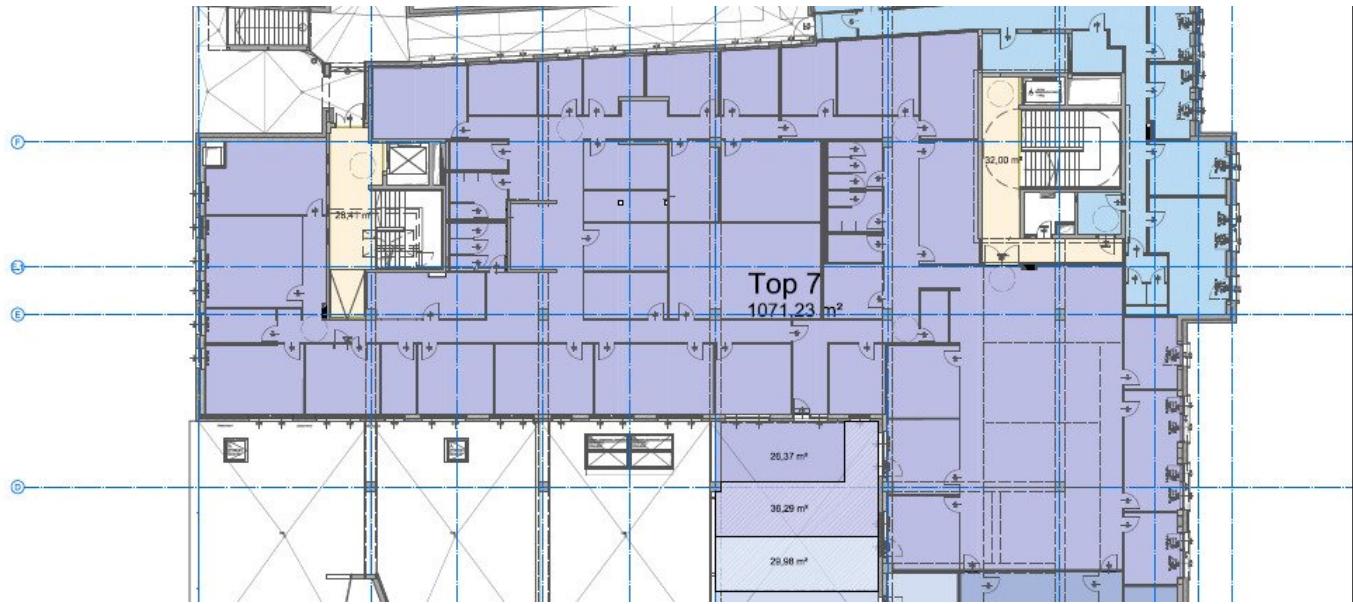


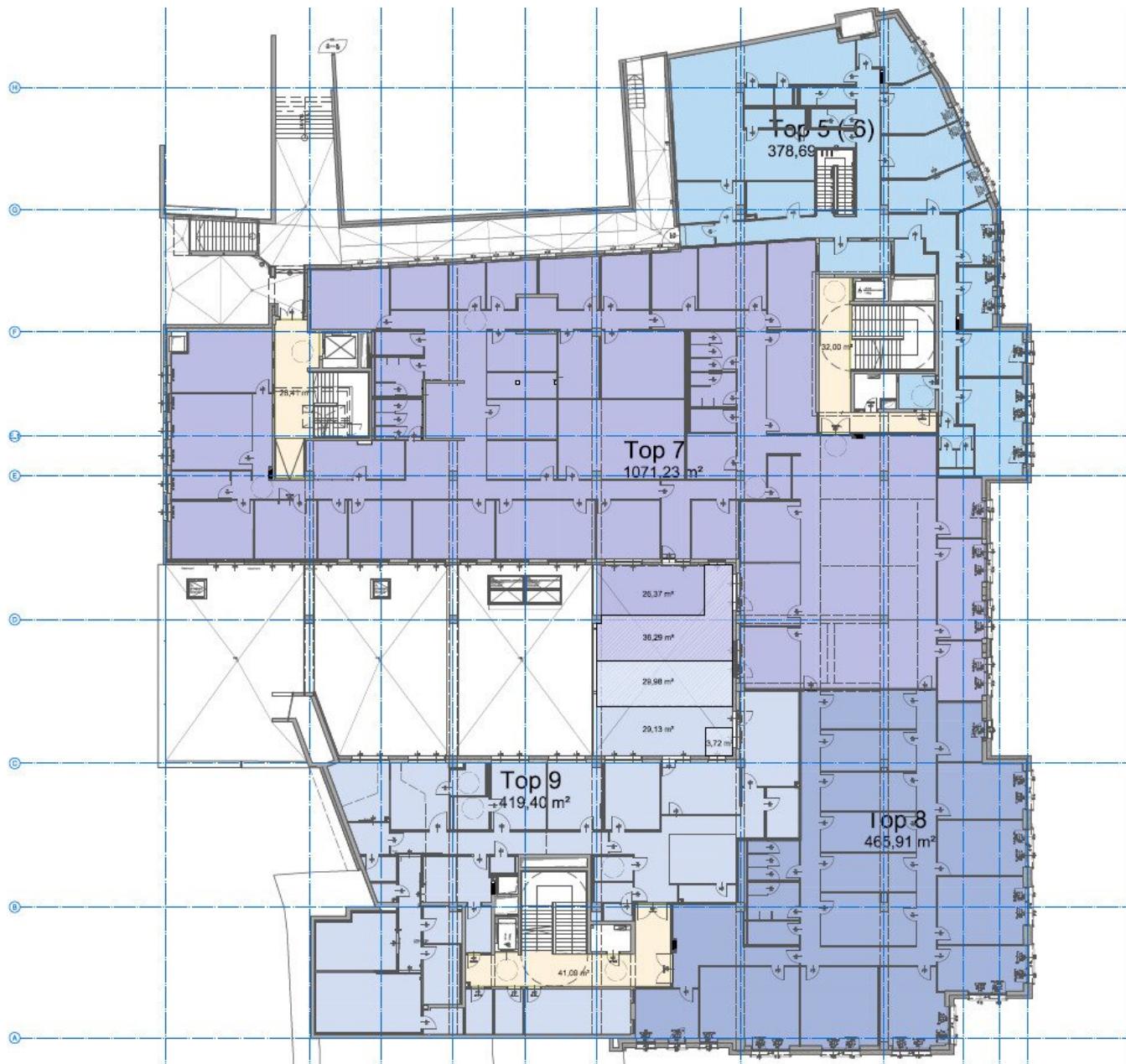












SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOREN jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



# Objektbeschreibung

**Erstbezug: Modernes, geschmackvolles, multifunktional nutzbares Büro/Geschäftslokal/Ordination/Gruppenpraxis in einem der modernsten Bürogebäude in bester Lage von Klagenfurt**

- Zur **Vermietung** (Befristung und Kündigungsverzicht sind abzustimmen) gelangt ein überaus modernes, ansprechendes, multifunktional nutzbares Büro/Geschäftslokal/Ordination/Praxis in allerbeste Innenstadtlage von Klagenfurt - Nähe Heiligengeistplatz.
- 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>**.
- **Dieses Objekt umfasst demnach eine Fläche von ca. 1.071,23m<sup>2</sup>.**
- **Auf Grund der Hausinfrastruktur biete sich das Objekt besonders als Ordination/Gruppenpraxis an.**
- Das **Objekt** befindet sich **derzeit im Rohbauzustand**, da der Endnutzungszweck nicht bekannt ist.
- **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 **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)

- **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.
- 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..** .
- **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.
- **Kellerabteile verfügbar**
- **Terrasse**
- **allerbeste Citylage**
- **beste Hausinfrastruktur**
- **sehr gute Infrastruktur** (Busbahnhof vor Ort)
- **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 wertes 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