

# Ordinations/ Praxis/ Büroflächen mit wunderschöner Terrassenfläche in bester Innenstadtlage zu mieten!

R A U M F Ü R Z U K U N F T



pravios

M I T G E S C H I C H T E

**Objektnummer: 1630/366**

**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>                      | 1795                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 161,34 m <sup>2</sup>           |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 161,34 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                               |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 231,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,83                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.774,74 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.258,76 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 11,00 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 484,02 €                        |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 161,34 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 484,02 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ulrike Brunner**



DER LEMISCH - HOF

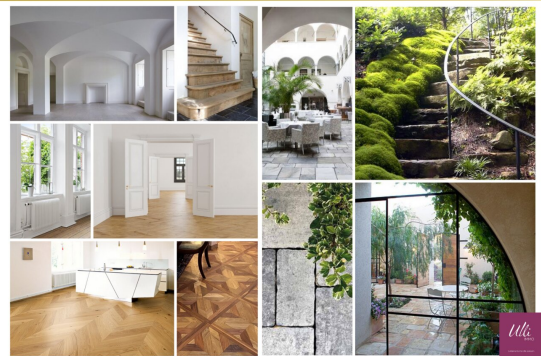
pravios



DER LEMISCH - HOF

pravios

EINBLICKE

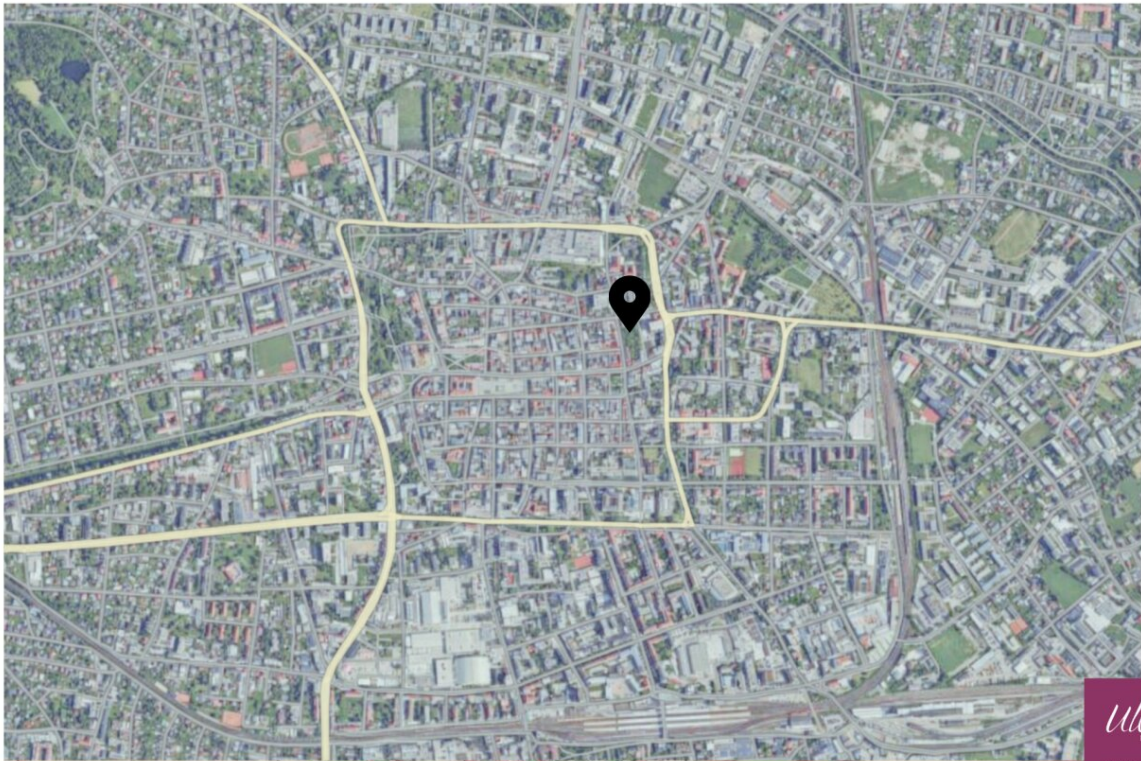


AUSSICHTEN

pravios



# L A G E



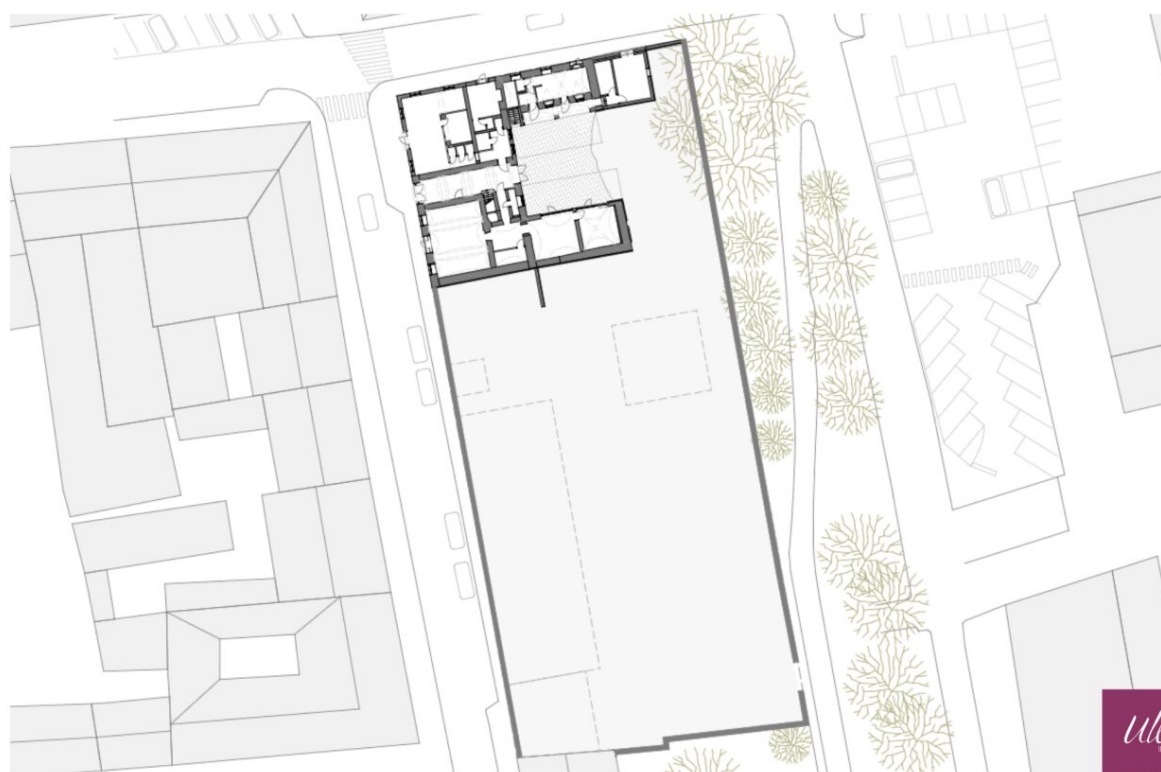
Getreidegasse, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

pravios

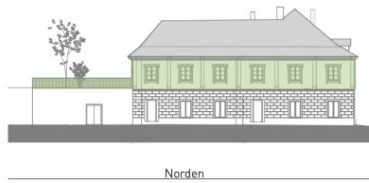
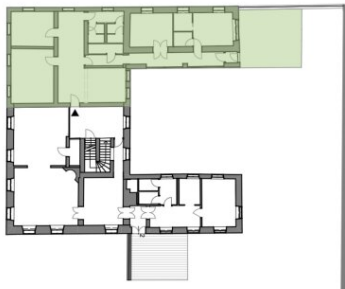




# ERDGESCHOSS



pravios



## Objektbeschreibung

### **RAUM FÜR ZUKUNFT mit GESCHICHTE !**

Dieses historische Hofgebäude mitten im Altstadtzentrum von Klagenfurt wird authentisch in seine Ursprünglichkeit zurückgeführt ! Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung wird dieses Gebäude zum "**LEMISCH-HOF**" und untere Wahrung seines historischen Charakters in die "Jetzt - Zeit" gehoben.

### **Hier entstehen moderne Gewerbeflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:**

- Büros
- Ordinationen/Praxen
- Gastronomie
- Ladenlokale/Verkaufsflächen
- Einzelhandel
- Dienstleistung

### **Fakten:**

**Mietdauer** 5 - 15 Jahre

**Kündigungsfrist** nach Vereinbarung

**Option auf Verlängerung** ja

**Werberechte** nach Vereinbarung

**BK** € 3,00 netto/m<sup>2</sup>

**Heizkosten** € 1,00 netto/m<sup>2</sup>

**Ust** 20%

**Kaution** 3 Bruttomonatsmieten

**Vertragsgebühren** 1% der Bemessungsgrundlage x 36

**Freiflächen Parkplätze** à € 125,-- inkl. BK und Steuer

**Heizung** Fernwärme

**Kühlung** Vorbereitung

**Lüftung** Nassraumlüftung + Vorbereitung

**Sanitäreinrichtung** lt. Architekturkonzept

**EDV Elektrik** lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Bodenbeläge** Außenflächen Steinbelag Hofarkaden

**Bodenbeläge** Innenbereich EG Edelrohbau

**Bodenbeläge OG** Tafelparkett, Fischgrätparkett, Parkett, Fliesen

**Fenster** Kastenfenster, EG + OG Glas Metall Konstruktion

**Zutrittssystem** Korbbogenportale mit zentralen Schließanlagen

**Zugang OG** gewendelte Wangentreppe

**Indexierung** VPI 2020

Die Einheiten stehen ab Fertigstellung, ca. Ende 2027, zur Verfügung und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche betriebliche Anforderungen. Die gewerbliche Nutzung ist umfassend möglich!

Momentan ist alles noch flexibel gestaltbar und auch die Nutzung der jeweiligen Flächen kann ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt werden ! Natürlich können Sie auch größere Flächen anmieten !

Je schneller Sie sich für einen Besprechungstermin entscheiden, desto größer ist die Möglichkeit, Ihre Träume zu verwirklichen!

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung und einen Besprechungstermin mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap