

**exklusive Ordinations- und Praxisflächen mit eigener
Terrasse bzw. Gartenfläche 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: 1630/369

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1795
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	160,48 m ²
Verkaufsfläche:	160,48 m ²
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	231,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,83
Kaltmiete (netto)	2.086,24 €
Kaltmiete	2.567,68 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	481,44 €
Heizkosten:	160,48 €
USt.:	545,64 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Brunner

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.



DER LEMISCH - HOF

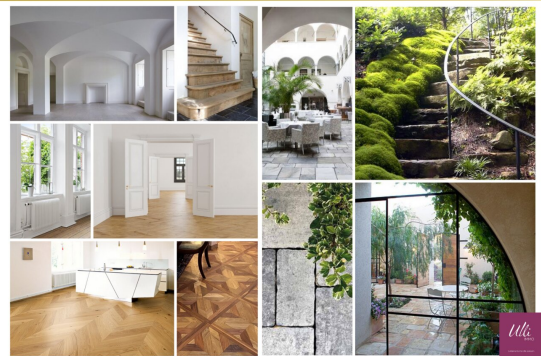
pravios



DER LEMISCH - HOF

pravios

EINBLICKE

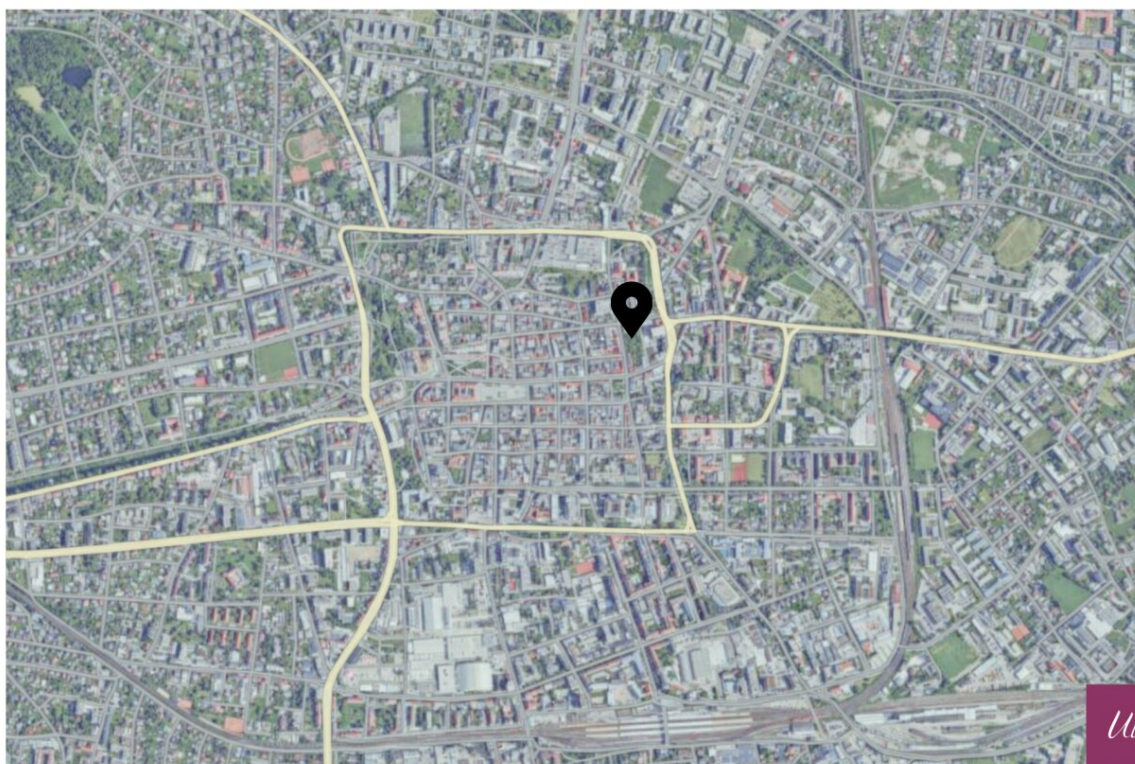


AUSSICHTEN

pravios

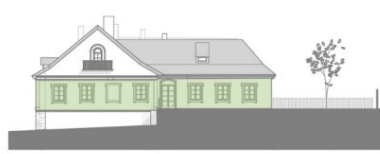


L A G E



Getreidegasse, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

pravios



Süden



Westen



Nutzungsbeispiel





ERDGESCHOSS



pravios



L A G E P L A N



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

Die Einheiten stehen ab Fertigstellung ca. Anfang 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!

Für weitere Informationen und Terminwünsche 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:+4300463203120) | [+43 \(0\) 676 4680409](tel:+43006764680409)

www.ulli-immo.at | office@ulli-immo.at

Pflichtinformationen gemäß Artikel 13 DSGVO

Im Falle des Erstkontakts sind wir gemäß Art. 12, 13 DSGVO verpflichtet, Ihnen folgende datenschutzrechtliche Pflichtinformationen zur Verfügung zu stellen: Wenn Sie uns per E-Mail kontaktieren, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten nur, soweit an der Verarbeitung ein berechtigtes Interesse besteht (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO), Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO), die Verarbeitung für die Anbahnung, Begründung, inhaltliche Ausgestaltung oder Änderung eines Rechtsverhältnisses zwischen Ihnen und uns erforderlich sind (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) oder eine sonstige Rechtsnorm die Verarbeitung gestattet. Ihre personenbezogenen Daten verbleiben bei uns, bis Sie uns zur Löschung auffordern, Ihre Einwilligung zur Speicherung widerrufen oder der Zweck für die Datenspeicherung entfällt (z. B. nach abgeschlossener Bearbeitung Ihres Anliegens). Zwingende gesetzliche Bestimmungen – insbesondere steuer-

und handelsrechtliche Aufbewahrungsfristen – bleiben unberührt. Sie haben jederzeit das Recht, unentgeltlich Auskunft über Herkunft, Empfänger und Zweck Ihrer gespeicherten personenbezogenen Daten zu erhalten. Ihnen steht außerdem ein Recht auf Widerspruch, auf Datenübertragbarkeit und ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu. Ferner können Sie die Berichtigung, die Löschung und unter bestimmten Umständen die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verlangen. Details entnehmen Sie unserer Datenschutzerklärung. Unseren Datenschutzbeauftragten erreichen Sie unter 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 Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer 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:

Wir bitten um Standortprüfung und dürfen der guten Ordnung halber festhalten, dass bei Erwerb oder Anmietung eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der jeweils ausgewiesenen Höhe in Rechnung gestellt wird. Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% bzw 3 BMM + 20% MWSt.

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