

**Exklusiv renovierte Bürofläche im Herzen der Klagenfurter  
Innenstadt zu mieten !**



**Objektnummer: 1630/372**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee  |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 83,34 m <sup>2</sup>           |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 83,24 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,61                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 750,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 990,00 €                       |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 9,00 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 240,00 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 198,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

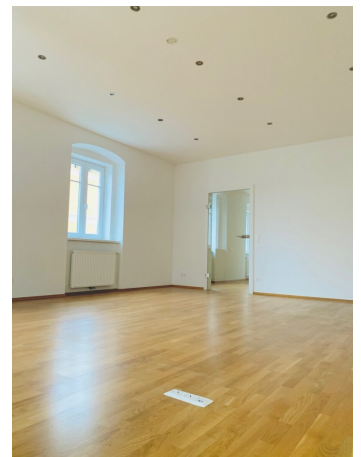
ULLI IMMO / Lebensräume die passen.  
Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

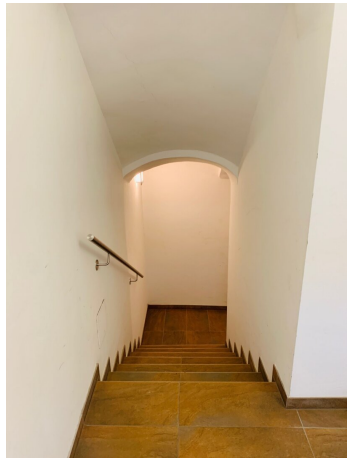
T 0676/4680409

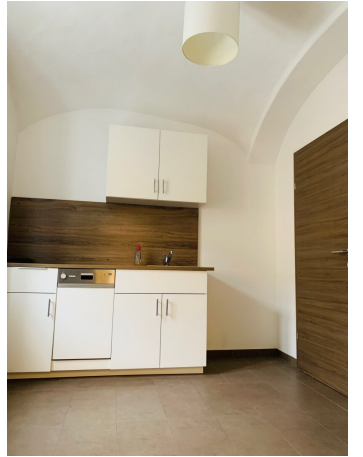
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









## Objektbeschreibung

Wunderschön renovierte Bürofläche in Super Innenstadtlage !

Sie möchten den Flair und die Annehmlichkeiten der Innenstadt auch während der Arbeitszeit nutzen ? Diese modernisierte und stilvoll renovierte Bürofläche bietet Ihnen das und noch vieles mehr! Diese Büro- oder auch Praxisfläche befindet sich in einem wunderschönen Altbau inmitten der Klagenfurter Innenstadt und nur wenige Gehminuten vom Alten Platz entfernt ! Hier wurde an nichts gespart, egal ob Böden, Türen, Fenster oder Sanitäreinrichtungen, es wurden nur edle und hochwertige Materialien verwendet ! Die Einheit besteht aus zwei sehr großzügig und offen gestalteten Büroräumen, einer Küche und getrenntem Sanitärbereich!

"Klein aber unglaublich fein " - trifft es hier genau auf den Punkt!

DIE BETRIEBSKOSTEN SIND INKL. HEIZKOSTEN ! Strom wird von der Mieterseite gesondert angemeldet und abgerechnet!

Kaution 3 BMM

Parkplätze und Parkhäuser bzw. Tiefgaragen in unmittelbarer Nähe!

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](#) | [+43 \(0\) 676 4680409](#)

[www.ulli-immo.at](#) | [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:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises bzw. 3 BMM zzgl. 20 % USt.

**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 <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap