

**Sofort nutzbare 170 m² Gewerbefläche in Klagenfurt –
perfekt für Büro, Yoga, Tanz oder Atelier**



Luftbild Haupteingang

Objektnummer: 702

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,30 m ²
Nutzfläche:	170,30 m ²
Kaltmiete (netto)	1.355,83 €
Kaltmiete	1.798,71 €
Betriebskosten:	442,88 €
USt.:	359,75 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

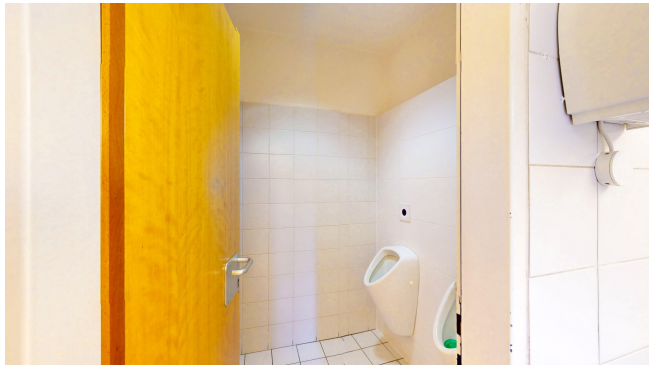
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



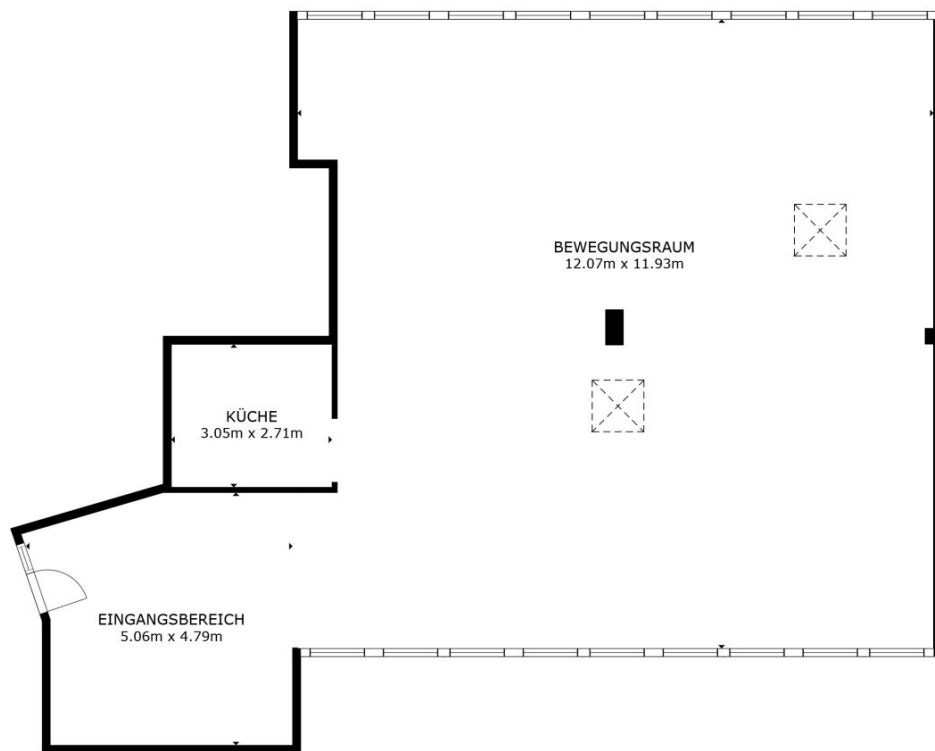












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 170.3 m²
INSGESAMT : 170.3 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit in **Klagenfurt am Wörthersee** bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte und ist besonders interessant für Mieter, die ein **Studio in Klagenfurt**, ein **Tanzstudio**, einen **Yogaraum**, ein **Kunstatelier**, einen **Seminarraum**, einen **Bewegungsraum**, eine **Praxisfläche**, einen **Schulungsraum** oder ein **großzügiges Büro mieten** möchten. Die Einheit verfügt laut Exposé über rund **170,3 m² Nutzfläche**, befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und ist in einem **sehr sauberen, repräsentativen und gepflegten Bürogebäude** situiert. Zusätzlich profitieren Nutzer von **Besucherparkplätzen**, einem **neu montierten Lift** sowie einer insgesamt professionellen und angenehmen Gebäudestruktur. Im Exposé sind zudem unter anderem **Personenaufzug**, **Parkplatz**, **getrennte Toiletten**, **rollstuhlgerechte Ausführung**, **Cat-6-IT-Verkabelung**, **Deckenleuchten** sowie **öffnbare, mehrfach verglaste Schallschutzfenster** ausgewiesen.

Das Herzstück der Einheit bildet ein **großzügiger, offen gestalteter Hauptraum**, der laut Plan mit ca. **12,07 m x 11,93 m** außergewöhnlich viel Platz für flexible Nutzungen bietet. Ob als **großes Büro in Klagenfurt**, **Tanzstudio mieten**, **Yogastudio**, **Pilatesraum**, **Kursraum**, **Atelier**, **Kreativstudio**, **Coachingfläche**, **Therapieraum**, **Workshopfläche** oder **Showroom** – diese Fläche eröffnet ein breites Einsatzspektrum und lässt sich hervorragend an individuelle Geschäftsmodelle anpassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen vorgelagerten **Eingangsbereich** sowie einen kleineren separaten Raum, der sich ideal für die **Montage einer Teeküche**, als **Vorbereitungsraum**, **Lager**, **Archiv** oder **Technikraum** eignet. Der Grundriss unterstreicht damit die hohe funktionale Qualität und die gute Nutzbarkeit für moderne gewerbliche Konzepte.

Besonders attraktiv wirkt die Einheit durch ihren **ansprechenden Parkettboden**, die großzügige Raumwirkung und die helle, offene Atmosphäre. Damit eignet sich die Fläche hervorragend für Unternehmen und Selbständige, die eine **repräsentative Bürofläche in Klagenfurt**, ein **Studio mit Parkplätzen**, ein **Atelier**, eine **Praxis**, einen **Seminar- oder Schulungsraum** oder eine **gepflegte Gewerbefläche mit Lift** suchen. Die **Damen- und Herren-WCs** befinden sich am Flur, werden auch von weiteren Mietern im Haus genutzt und in **kurzen Intervallen von einer Reinigungsfirma gereinigt**, was den laufenden Betrieb organisatorisch entlastet und den gepflegten Gesamteindruck des Hauses zusätzlich stärkt.

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 <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap