

**Helle Büro-/Praxisfläche im Altbau – optimale Adresse für
Beratung, Ordination & Dienstleister**



Immobilienverkauf?
**Wir wissen wie der
Hase läuft.**
Frohe Ostern

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

www.immotrust.at

Wir wünschen Frohe Ostern!

Objektnummer: 750

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	40,90 m ²
Zimmer:	2
Kaltmiete (netto)	300,00 €
Kaltmiete	363,00 €
Betriebskosten:	63,00 €
Heizkosten:	81,80 €
USt.:	88,96 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

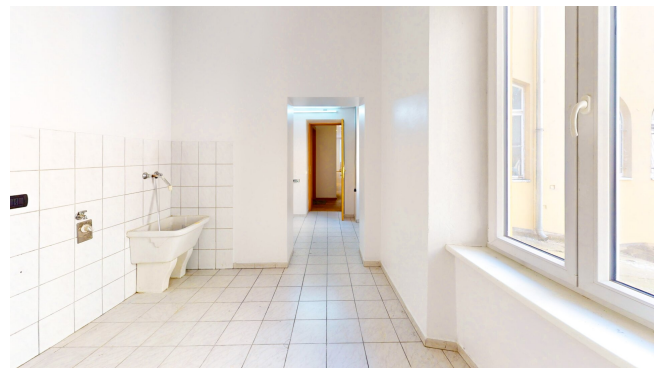
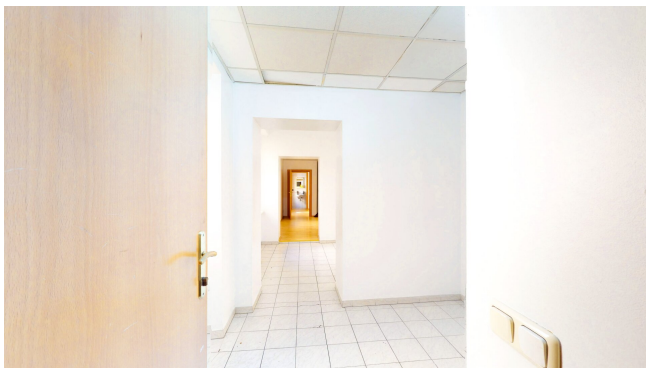


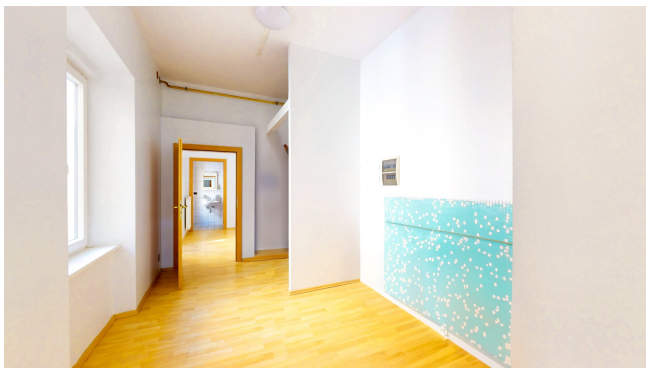
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

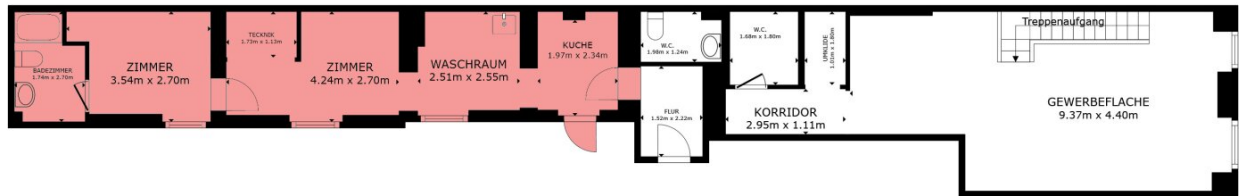
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Wohnung 40,9 m²



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 62.2 m² STOCKWERK 2 94.1 m²
INSGESAMT : 156.3 m²
ANGABEN OHNE GEWAHR



Objektbeschreibung

Diese zentral gelegene 2-Zimmer-Einheit mit ca. 40,9 m² im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbau-Wohn- und Geschäftshauses in der Burggasse 21 bietet ein kompaktes, professionelles Setting für gewerbliche Nutzung – ideal als Büro, Ordination, Praxis, Kanzlei, Therapieraum oder Beratungsstandort.

Die Räume punkten mit klassischem Altbau-Charakter, hellen Holzfußböden und großen Fenstern. Der funktionale Grundriss mit hintereinander angeordneten Räumen eignet sich hervorragend für eine klare Trennung von Empfang/Besprechung und Arbeits- bzw. Behandlungsbereich.

Flächen & Aufteilung – effizient nutzbare 2 Räume

- **Vorraum / Empfang**

Repräsentativer Eingangsbereich, der sich ideal als Empfang, Warteraum oder kleine Anmeldung eignet – perfekt für Ordination, Therapiepraxis, Büro oder Kanzlei.

- **Raum 1 – Büro / Besprechung / Behandlungsraum**

Heller, gut proportionierter Raum mit Holzfußboden, der sich als Hauptbüro, Beratungszimmer, Therapieraum oder Behandlungsraum (Ordination, Physiotherapie, Psychotherapie, Coaching etc.) anbietet.

- **Raum 2 – rückwärtiger Arbeits- oder Praxisbereich**

Der zweite Raum eignet sich optimal als ruhiger Arbeitsplatz, Behandlungszimmer, Backoffice, Archiv oder Besprechungsraum – je nach Geschäftsmodell.

- **Sanitärbereich mit Fenster**

Badezimmer mit WC und Tageslicht – praktisch für Mitarbeiter, Klienten und Patienten.

Die Einheit wird über eine **Zentralheizung** versorgt und ist durch ihre kompakten Flächen betriebswirtschaftlich attraktiv – ideale Struktur für 1–3 Arbeitsplätze, kleine Ordinationen, Einzelunternehmen, Start-ups, Beratungsagenturen oder Freiberufler.

Nutzungsszenarien – ideal für

- **Büro / Kanzlei / Agentur**

Steuerberater, Unternehmensberater, Rechtsanwälte, Versicherungs- oder Finanzdienstleister, kleine Agenturen (Marketing, Grafik, IT, Consulting) finden hier eine professionelle, gut erreichbare Adresse im Zentrum von Klagenfurt.

- **Praxis / Ordination / Therapie**

Eignet sich z. B. als **Therapiepraxis, Psychotherapie-Praxis, Coaching-Raum, Ernährungsberatung, Logopädie, Fußpflege, Kosmetikstudio, Heilmasseur-Praxis** u. Ä., sofern die gewerbe- und gesundheitsrechtlichen Rahmenbedingungen passen.

- **City-Office / Zweitstandort**

Perfekter Standort als **City-Büro** oder kleiner **Stadt-Stützpunkt** für Firmen, die einen repräsentativen Meeting- und Beratungsstandort im Zentrum benötigen.

Ihre Vorteile im Überblick

- Zentrale **Büro- und Praxisfläche** in der **Innenstadt von Klagenfurt**
- Ca. **40,9 m² Bürofläche** im 1. OG eines gepflegten Altbaus
- **2 helle Zimmer** – optimal als Büro, Praxis, Ordination, Kanzlei oder Therapieraum
- Klassischer **Altbau-Charme** mit Holzfußböden
- Kompakter, effizienter Grundriss – ideal für **Einzelbüro, Kleinbüro, Ordination, Praxisgemeinschaft light**
- Sanitärbereich mit Fenster
- Gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Klienten, Patienten und Kunden
- Attraktives **Preis-Leistungs-Verhältnis** für eine **Bürofläche / Ordination zur Miete** in Toplage

Wichtiger Hinweis zur Nutzung

Die Einheit wird **nicht zu Wohnzwecken vermietet**.

Die Vermietung erfolgt **ausschließlich für gewerbliche Nutzung** – insbesondere als **Büro**,

Praxis, Ordination, Therapieraum, Kanzlei oder vergleichbare Dienstleistungsnutzung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap