

**Büro mieten Klagenfurt – 51,36 m<sup>2</sup> Erdgeschossbüro mit 3  
Räumen und Allgemeinflächen**



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

*Frohe Ostern*

**IMMOTRUST**  
Vertrauen verbindet

[www.immotrust.at](http://www.immotrust.at)

Wir wünschen Frohe Ostern!

**Objektnummer: 763**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis - Bürofläche    |
| <b>Land:</b>             | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 51,36 m <sup>2</sup>          |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 51,36 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                             |
| <b>WC:</b>               | 1                             |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 451,52 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>         | 564,40 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 112,88 €                      |
| <b>USt.:</b>             | 112,88 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                               |

1.354,56 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

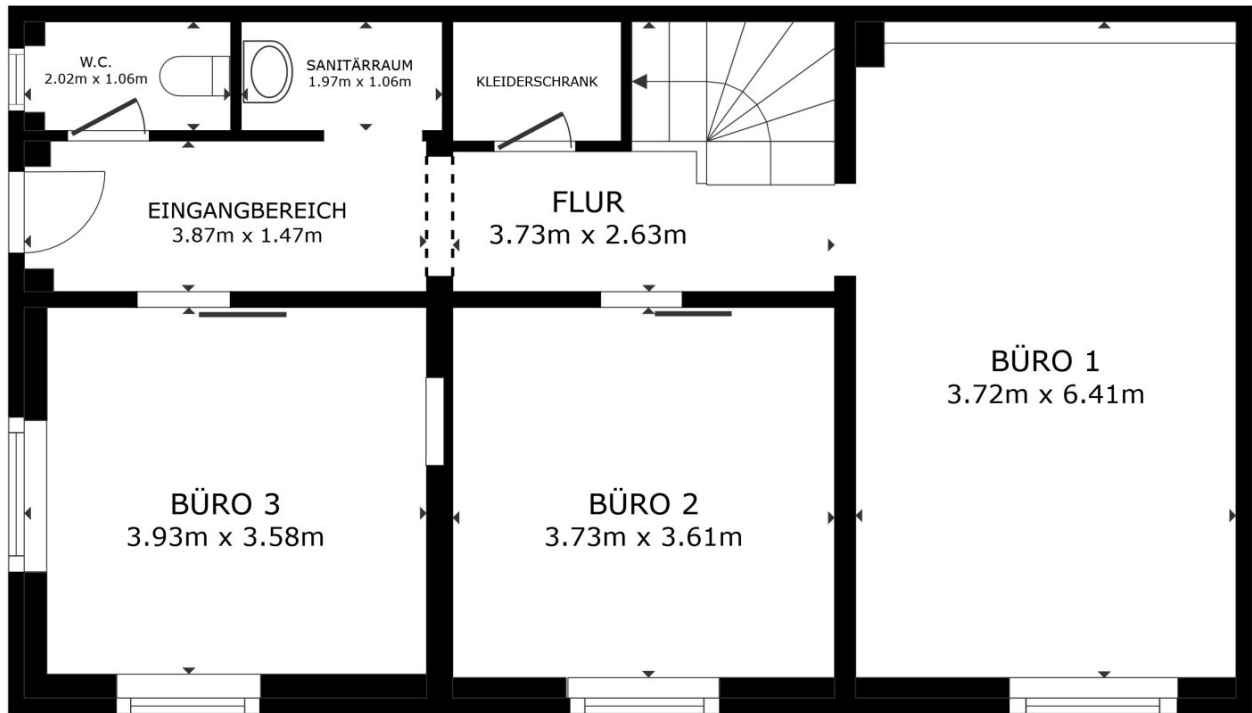
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 78.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 78.6 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 156.7 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gut nutzbare Bürofläche im Erdgeschoss in gut erreichbarer Lage in Klagenfurt. Die Einheit umfasst **ca. 51,36 m<sup>2</sup>** und bietet **drei separat nutzbare Büroräume**, die sich ideal für Unternehmen, Dienstleister, Berater, Agenturen, Coaches, Therapeuten oder administrative Nutzungen eignen.

Die Fläche überzeugt durch eine effiziente Raumstruktur und bietet optimale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten in professionellem Umfeld. Durch die Lage im Erdgeschoss ist die Einheit besonders komfortabel zugänglich und im täglichen Betrieb äußerst praktisch nutzbar.

Ein wesentlicher Mehrwert besteht darin, dass **WC, Waschraum sowie Ankleideraum als Allgemeinflächen** zur Verfügung stehen. Dadurch wird die Bürofläche funktional ergänzt und bietet eine wirtschaftlich interessante Lösung für Unternehmen, die kompakte und sofort verfügbare Räumlichkeiten suchen.

Die monatliche **Gesamtmiete inklusive Betriebskosten und MwSt. beträgt € 677,28**

### Highlights auf einen Blick:

- ca. **51,36 m<sup>2</sup>** Bürofläche
- **3 Büroräume im Erdgeschoss**
- WC als Allgemeinfläche
- Waschraum als Allgemeinfläche
- Ankleideraum als Allgemeinfläche
- funktionale Raumaufteilung
- vielseitig nutzbar
- sofort beziehbar

- monatliche Gesamtmiete inkl. BK und MwSt.: € 677,28

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap