

**Büro mieten Klagenfurt – 62,39 m² Obergeschossbüro mit
3 Räumen, sofort verfügbar**



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

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

www.immotrust.at

Wir wünschen Frohe Ostern!

Objektnummer: 764

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	62,39 m ²
Nutzfläche:	62,39 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Kaltmiete (netto)	548,48 €
Kaltmiete	685,60 €
Betriebskosten:	137,12 €
USt.:	137,12 €
Provisionsangabe:	

1.645,44 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



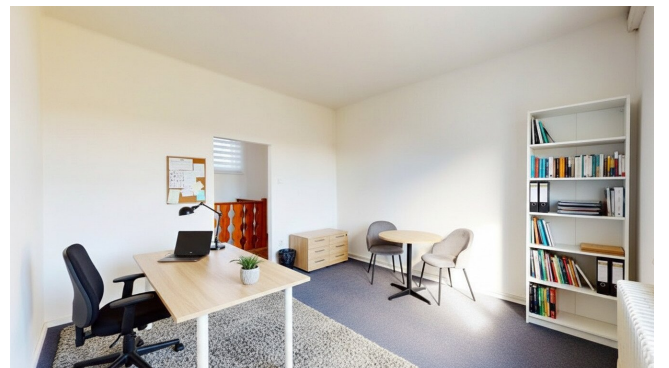
Ing. Günther Haber

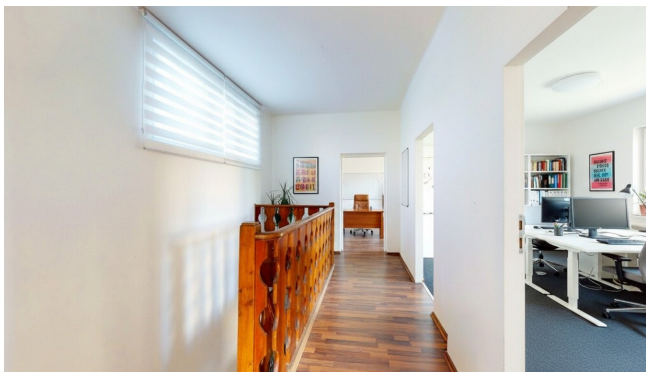
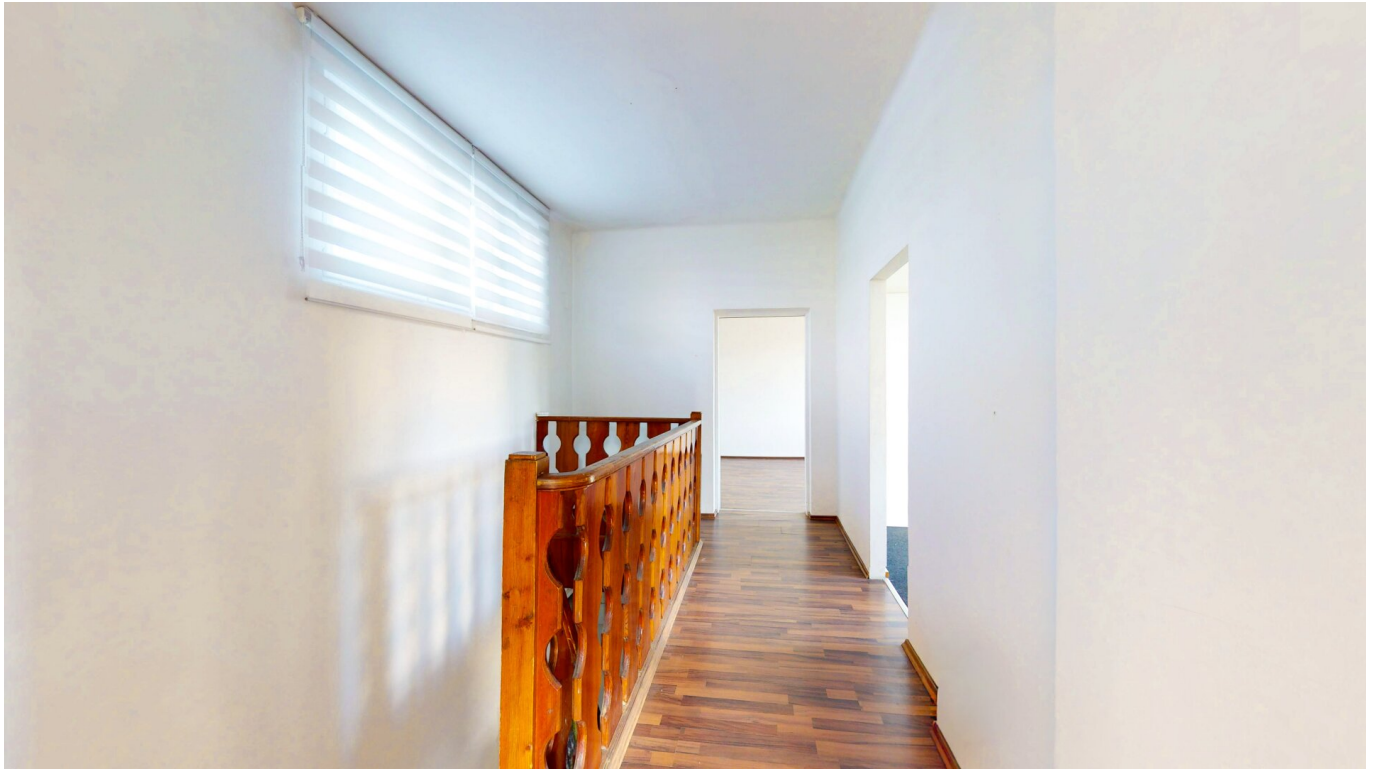
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

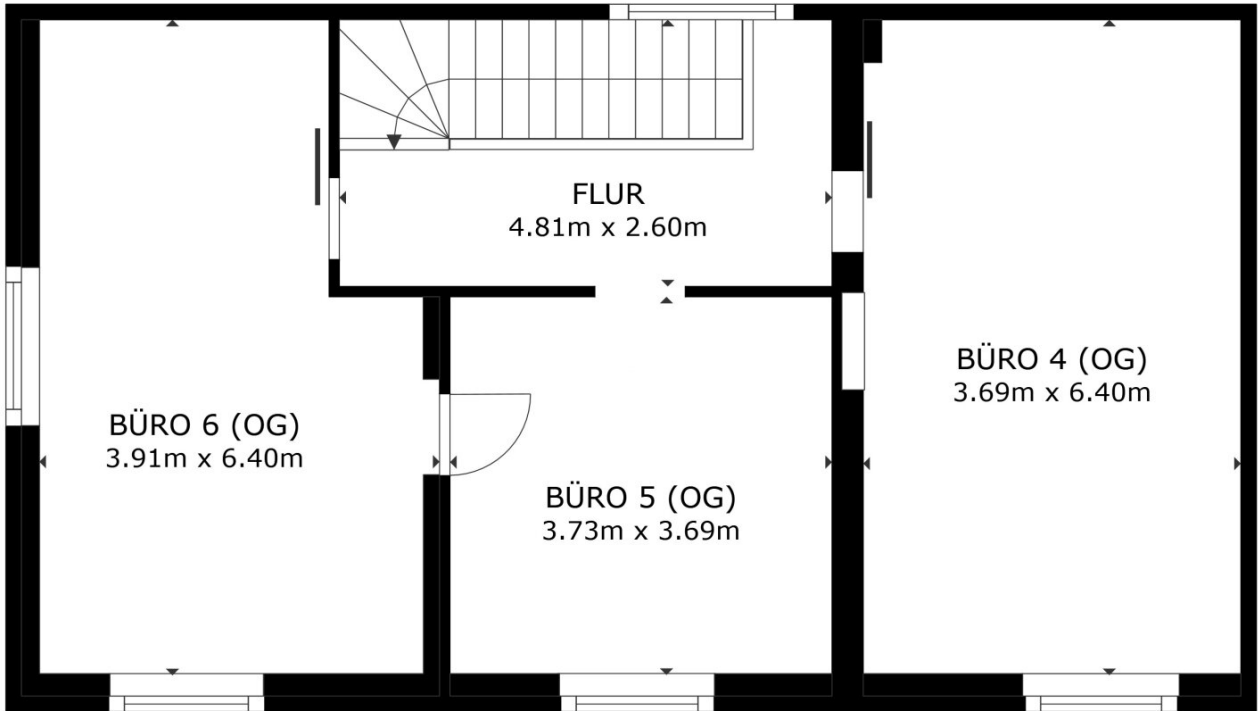
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 78.1 m² STOCKWERK 2 78.6 m²
INSGESAMT : 156.7 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gut geschnittene Bürofläche im Obergeschoss in sehr gut erreichbarer Lage in Klagenfurt. Die Einheit verfügt über **ca. 62,39 m² Nutzfläche** und bietet **drei separat nutzbare Büroräume**, die sich ideal für Büro, Beratung, Agentur, Coaching, Therapie, Verwaltung oder sonstige dienstleistungsorientierte Nutzungen eignen.

Die Fläche überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Die drei Räume lassen sich flexibel als Einzelbüros, Besprechungsräume, Beratungsräume oder kombinierte Arbeitsbereiche nutzen. Gerade für kleinere Unternehmen, Selbständige oder Teams, die einen eigenständigen und gut strukturierten Bürostandort suchen, bietet diese Einheit eine wirtschaftlich interessante Lösung.

Durch die zentrale Lage in Klagenfurt profitieren Mieter von einer sehr guten Erreichbarkeit und einer starken Infrastruktur im Umfeld. Die Bürofläche ist **sofort beziehbar** und eignet sich ideal für Unternehmen, die ohne lange Vorlaufzeit neue Räumlichkeiten benötigen. Die Eckdaten der Einheit mit **3 Zimmern, 1 WC** und **1 Abstellraum** sind im Exposé ausgewiesen.

Die monatliche **Gesamtmiete inklusive Betriebskosten und MwSt. beträgt € 822,72**

Highlights auf einen Blick:

- ca. **62,39 m²** Nutzfläche
- **3 separat nutzbare Büroräume**
- Obergeschoss
- funktionale Raumaufteilung
- vielseitig nutzbar
- **1 WC**
- **1 Abstellraum**

- **sofort verfügbar**

- monatliche Gesamtmiete inkl. BK und MwSt.: **€ 822,72**

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