Stilvolles 88 m² Büro im EG mit All-in-Miete



Objektnummer: 7008/225

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	87,67 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,47
Kaltmiete (netto)	1.403,00 €
Kaltmiete	1.403,00 €
Miete / m²	16,00 €
USt.:	280,60 €

Ihr Ansprechpartner



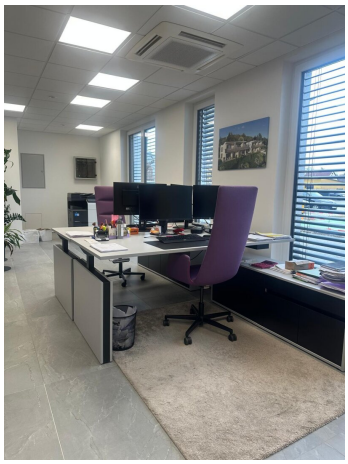
Sanela Hodzic

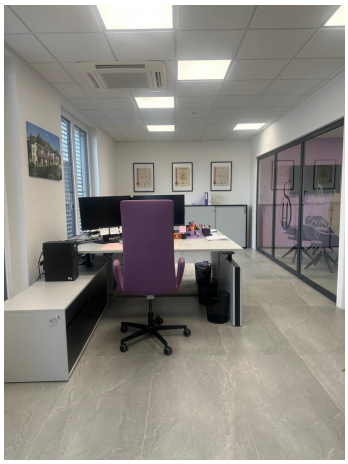
Selling-Homes Immobilien GmbH
Ortnergasse 15/4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 350 18 09
H +43 676 350 18 09

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









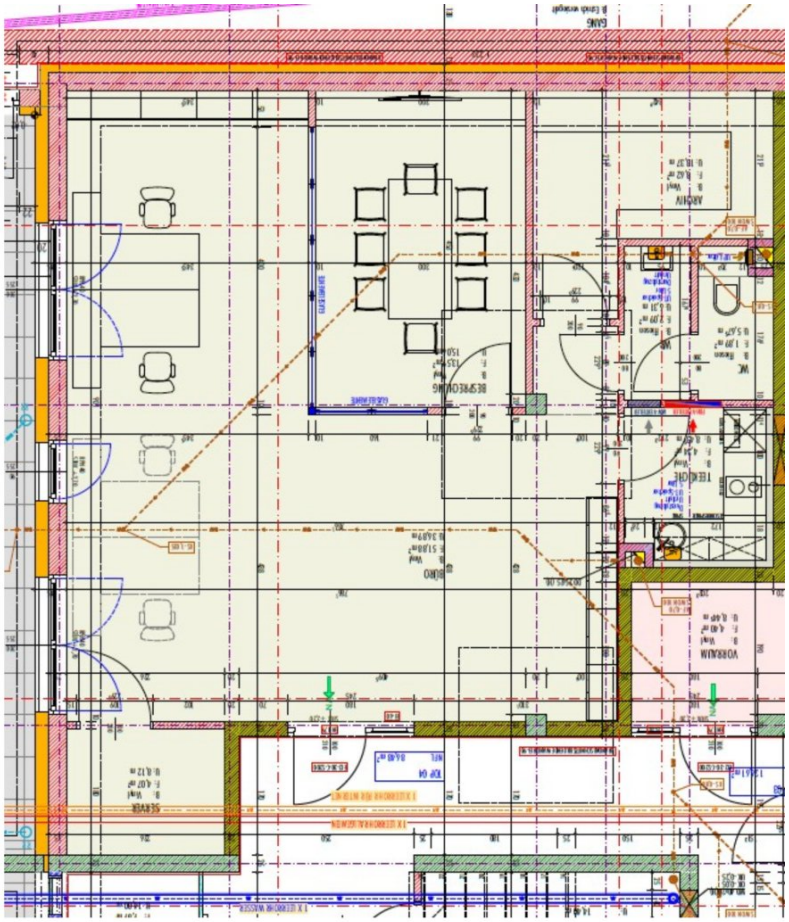







Selling Homes





Objektbeschreibung

In zentraler Lage in der **Ortnergasse 15** steht ein modernes und klimatisiertes Büro mit einer Gesamtfläche von **87,67 m²** zur Vermietung.

Die Büroräumlichkeit befinden sich im Erdgeschoss und überzeugt durch bodentiefe Fensterfronten, die für eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre sorgen. Das Objekt bietet ein repräsentatives und professionelles Umfeld – ideal für Unternehmen, Selbständige oder Freiberufler, die einen sofort nutzbaren Standort in Klagenfurt suchen.

Raumaufteilung:

- Großzügiges Büro
- Separater Besprechungsraum mit moderner Glasabtrennung
- Teeküche
- Archiv
- WC

Ausstattung:

- Klimatisierte Büroräumlichkeiten
- Teeküche
- Glasfaseranschluss
- Hochwertige Büroinfrastruktur

All-in-Paket:

Die Miete versteht sich als **All-in-Miete** und beinhaltet:

- Betriebskosten
- Heizung

- Klimatisierung
- Parkplätze

Weitere Vorteile:

- Parkplätze direkt vor dem Bürogebäude
- Gute Erreichbarkeit
- Repräsentative Geschäftsadresse
- Erdgeschosslage mit sehr guter Sichtbarkeit
- Sofort bezugsbereit

Dieses Büro eignet sich ideal für Unternehmen oder Kanzleien, die Wert auf eine hochwertige Arbeitsumgebung, eine klare Kostenstruktur und eine sofortige Nutzungsmöglichkeit legen.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap