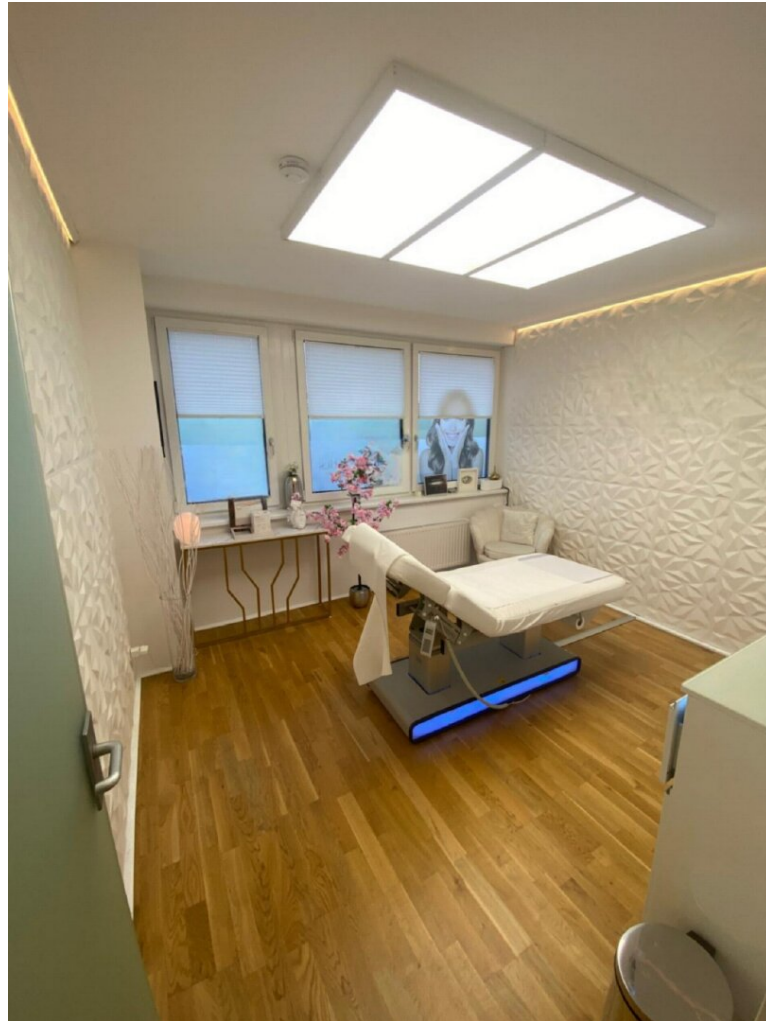


**Exklusives Büro/Ordination in bester Lage -  
Waidmannsdorf Urbaneum**



**Objektnummer: 1630/377**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt,02.Bez.:Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	50,99 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	50,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaltmiete (netto)</b>	815,00 €
<b>Kaltmiete</b>	931,39 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,98 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,39 €
<b>USt.:</b>	186,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.

Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt am

T 0676/4680409

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

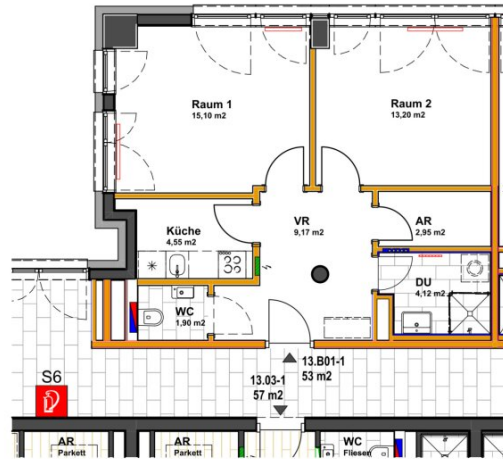


ermin zur





**Büro 13.B01-10G**



GEZEICHNET: **MR** DATUM: **09.02.18**

MASS-STAB: **1:100** FLÄCHE: **A4**

PLANNR. / INDEX: **303\_731d**

303\_700\_Urbaneum WEST.pln 09.02.18



ALLE ANGABEN SIND ZIRKUMASSE IN m, cm, mm.  
 BEI ABBILDUNGEN HANDELT ES SICH UM SYMBOLBILDER. FLÄCHEN GEMESSEN IM ROHBAU.  
 ÄNDERUNGEN IN PLANMÄSSIGER UND TECHNISCHER HINSICHT VORBEHALTEN.  
 ALLE RECHTE VORBEHALTEN.

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Büro- oder Praxisfläche in ausgezeichneter Infrastruktur mit ca. 50 m<sup>2</sup> wird im Urbanum vermietet. Diese Immobilie in der Waidmannsdorfer Straße 84 überzeugt durch ihre hervorragende Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie ein professionelles Umfeld.

Die Fläche eignet sich ideal für Ärzte, Therapeuten, Coaches, Beratungsunternehmen, Start-ups, Agenturen oder administrative Bürotätigkeiten.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Sehr gute Lage in Waidmannsdorf
- Repräsentatives Bürogebäude
- Flexible Nutzung als Büro oder Ordination
- Helle und freundliche Räume
- Sehr gute Infrastruktur
- Gute Erreichbarkeit mit Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Parkmöglichkeiten im Nahbereich - Parkplätze können angemietet werden: Tiefgarage ca. € 100, freier Stellplatz ca. € 60

- Angenehmes, professionelles Umfeld

#### Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Büro- und Universitätslagen von Klagenfurt. Die Nähe zur Universität sowie zum Wörthersee macht diesen Standort besonders attraktiv.

#### In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Universität Klagenfurt
- Nahversorger und Supermärkte
- Restaurants und Cafés
- Öffentliche Verkehrsanbindungen
- Banken, Apotheken und Ärzte
- Freizeitmöglichkeiten am Wörthersee

#### Objektbeschreibung:

Die Bürofläche befindet sich in einem gepflegten Gebäude mit angenehmer Mieterstruktur. Die Räumlichkeiten bieten eine ideale Aufteilung für eine kleine Ordination oder ein modernes Büro.

Je nach Bedarf kann die Fläche als:

- Praxis / Therapieordination
- Kanzlei
- Beratungsbüro
- Dienstleistungsbüro
- Start-up Standort

genutzt werden.

3 BMM Kaution

Es wird mit Fernwärme geheizt - Strom und Heizkosten werden direkt vom Mieter mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet !

Es befindet sich der Anschluss für ein Klimagerät in den Räumlichkeiten.

Werbe- bzw. Firmenschilder können im Außenbereich angebracht werden!

Kontakt & Besichtigung:

Ich freue mich auf eine Besichtigung!

Mag. Ulrike Brunner

Immobilienmaklerin

**ULLI IMMO** / Lebensräume die passen.

[Alter](#) Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am  
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](tel:+430463203120) | [+43 \(0\) 676 4680409](tel:+4306764680409)

[www.ulli-immo.at](http://www.ulli-immo.at) | [office@ulli-immo.at](mailto:office@ulli-immo.at)

Sonstiges:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur

Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap