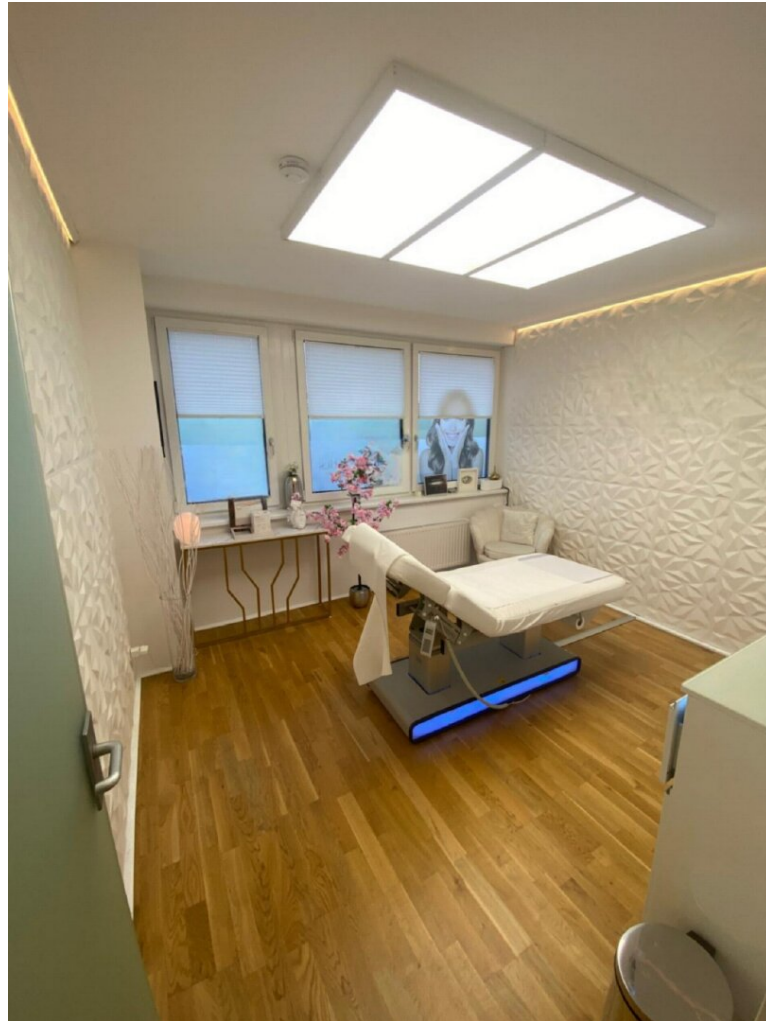


**Exklusives Büro/Ordination in bester Lage -
Waidmannsdorf Urbaneum!**



Objektnummer: 1630/377

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt,02.Bez.:Innere Stadt
Baujahr:	2014
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	50,99 m ²
Bürofläche:	50,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaltmiete (netto)	815,00 €
Kaltmiete	931,39 €
Miete / m²	15,98 €
Betriebskosten:	116,39 €
USt.:	186,28 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ulrike Brunner

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.

Alter Platz 25
9020 Klagenfurt am

T 0676/4680409

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

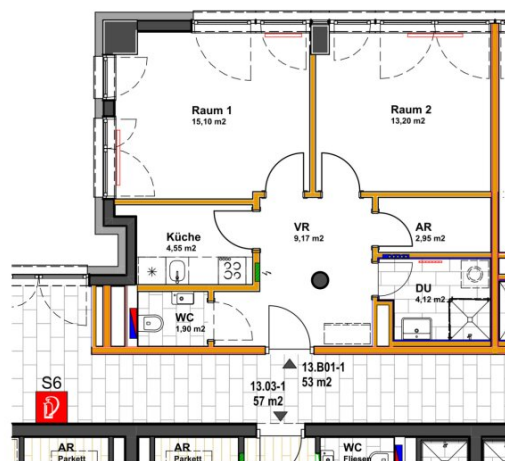


ermin zur





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 HIN SICHT VORBEHALTEN.
 ALLE RECHTE VORBEHALTEN.

Objektbeschreibung

Diese attraktive Büro- oder Praxisfläche in ausgezeichneter Infrastruktur mit ca. 50 m² wird im Urbaneum vermietet. Diese Immobilie in der Waidmannsdorfer Straße 84 überzeugt durch ihre hervorragende Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie ein professionelles Umfeld.

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.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 50 m² 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

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!

Ich freue mich auf eine Besichtigung!

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