

Exklusive Büroliegenschaft im Herzen von Klagenfurt



Objektnummer: 8086/457

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Bürogebäude
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	750,00 m ²
Bürofläche:	650,00 m ²

Ihr Ansprechpartner



Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97

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

Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage von Klagenfurt, nur wenige Schritte vom Alter Platz entfernt, eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer: Eine umfassend sanierte Büro- und Gewerbefläche mit außergewöhnlichem Raumkonzept und repräsentativem Charakter.

Die Gesamtfläche von rund 750 m² erstreckt sich über vier Ebenen und bietet eine durchdachte Kombination aus offenen sowie strukturierten Arbeitsbereichen. Herzstück der Immobilie ist der eindrucksvolle, offen gestaltete Eingangsbereich über zwei Ebenen mit Galerie – ein architektonisches Statement, das sowohl Mitarbeiter als auch Kunden gleichermaßen begeistert.

WICHTIGE INFORMATIONEN:

- ca. 750m² Bürofläche und Gewerbefläche
- Wohnungseigentum (Anteile: ca. 85% von der gesamten Liegenschaft
- Bestandsfrei
- Barrierefrei

Die Liegenschaft verfügt über mehrere großzügige Seminar- und Besprechungsräume, diverse Küchenbereiche sowie ausreichend Sanitäranlagen. Die hochwertige Sanierung verbindet stilvolle Ästhetik mit moderner Funktionalität und schafft so ein inspirierendes Arbeitsumfeld auf höchstem Niveau. Besonders hervorzuheben ist die Struktur im Wohnungseigentum, wobei rund 85 % der gesamten Liegenschaft zum Verkauf angeboten werden – eine seltene Konstellation mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiver Perspektive.

Im Sinne einer diskreten Vermarktung bitten wir um Ihr Verständnis, dass detaillierte Auskünfte sowie Besichtigungen nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten erfolgen können, da wir

dem Eigentümer gegenüber nachweispflichtig sind.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap