Exklusives Altbaubüro stilvoll eingerichtet am Alten Platz zu mieten/kaufen - inklusive hochwertiger Einrichtung!



Objektnummer: 1630/378

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	313,00 m²
Bürofläche:	313,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaltmiete (netto)	4.000,00 €
Kaltmiete	4.853,10 €
Miete / m²	12,78 €
Betriebskosten:	499,70 €
Heizkosten:	34,37 €
USt.:	855,44 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



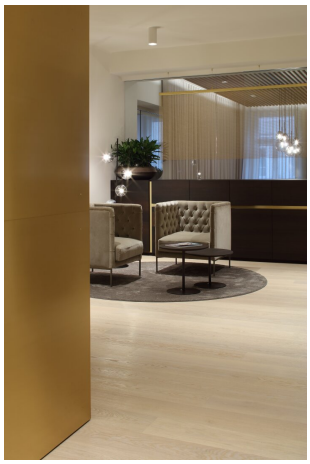
Gerhard Hudej











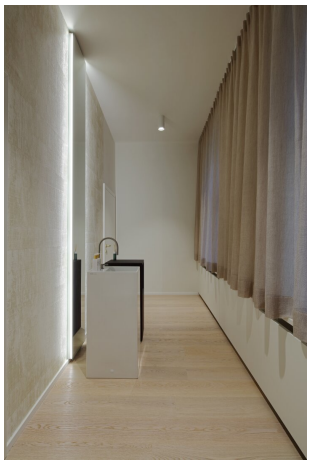








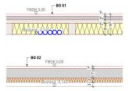






Schnitt 1 1:50





Bauteilaufbauten:

BO 01 Doppelmauerwerk (49%)
1,50 cm Innenputz
25,00 cm Hochlochziegel
1,50 cm Innenputz

BO 02 Trockenbauwand (15,7cm)
1,25 cm Gipskartonplatte
1 x 6 cm OSB-Platte als Verklebung für Einbauten
1 x 6 cm Mineralwolle, Rohdichte: MW- Dämmung
1,25 cm OSB-Platte als Verklebung für Einbauten
1,25 cm Gipskartonplatte

BO 01 Doppeldecken (74,5cm)
1,50 cm Innenputz
2,50 cm EPS-Platte
3,40 cm Dämmschüttung
4,00 cm Stahlbeton, Ausgleichbeton
Schüttung Estrichgrund Rieselgut

BO 02 Estrich Bereich Fliesen (14,5cm)
1,00 cm Bodenbelag
7,00 cm Zementestrich (Beschwerungen)
3,00 cm TSDPT 040 20/30
3,00 cm Schüttung Ausgleich Fallschräg

LINOLEUMFILTER:
BESTAND
ABBRUCH
NEUBAU

12	26.01.2020	Eingangstüren, Bürotür, Einfall Glastür im Arbeitsbereich, UPC-Kasten, Verlegerichtung Parkett
11	09.01.2020	Beleuchtung, Waschtischschrankaufbau, Ausgussbecken
10	19.12.2019	Waschbecken WC's, Waschbecken Behinderten, Ausgussbecken in Abstellraum, Lampenauswahl, Anschl. Bodenbeläge
09	10.12.2019	Türen, Fensterbänke, Lichtschalter, Steckdosen
08	06.12.2019	Verschobenen WC's getauscht, WEN Trägar zwischen Eingang/Büro, Abgehängte Decke WC's, Bodenbeläge
07	26.11.2019	Elektrodisposition, Ausnahmen Eingang
06	19.11.2019	Kfz, Fensterbr. WC & Duschen, Zierbetonsteine Ausnehmungsbereich
05	07.11.2019	Kfz, Fensterbr. Lichthof, Schnitte, Lichtkr. Pflasterlage
04	29.10.2019	Kfz, Fensterbr. Lichthof, Schnitte, Lichtkr.
03	14.11.2019	Handlauf WC, Ergänzung Brüstungsbalken
02	13.11.2019	Änderung Parapet Lichthof, Änderung ESW Küche, Ergänzung Elektro BO, Heizkörper
01	17.10.2019	Ergänzung zweiter Waschtisch WC
Index	Datum	ÄNDERUNGEN

AUSFÜHRUNGSPLAN

Planverfasser

Bauen | Wohnen Landarchitektur ZT GmbH
Fürstenstraße 98
9020 Klagenfurt
+43 463 51 22 55
office@landart.at
landarchitektur.at

Auftraggeber

Hudej Verwaltung GmbH
Maximilian Straße 16/3
7000Neu

Projekt

411
Büro | Atelier Hudej Alter Platz

Grundstücksnr. 2647/1	Projektadresse Alter Platz 25
Katastralg. 72127 Klagenfurt	9020 Klagenfurt

Planinhalt: Grundriss 1.Obergeschoß, Schnitt

Übersicht

Höhenlage: **± 0.00 = ####**

Maßstab	Index	Indexdatum	Bearbeiter	Planarchivnr.
1:50	13	26.01.2020	MG	**411_AUSF_11 - Grundriss 1.Obergeschoß**

Diese Zeichnung kann Ausarbeitung ist geringer Eigenheit der Architekten und damit geschützt gemäß. Jede Bearbeitung, Veränderung, Übersetzung oder Weitergabe an Dritte ist Verletzung, ist in vor- erneute schutz oder neuen anderen Projekt bedarf der schriftlichen Zustimmung des Architekten. Die Ausführungsplan ungeeignet sind von Abweichungen alle Maße und Bedingungen in Zusammenhang mit einer Arbeit auf der Baustelle, zu überprüfen. Abweichungen gegenüber dargestellten oder schriftlich vereinbarte Grundlagen müssen dem Architekten über die Bauleitung unverzüglich schriftlich angezeigt werden.

AUSTRO-PRESSTEX | FUNDAMENTE ZT STAATSPLAN | NATIONALRAT NEUBAU

411_Hudej Alter Platz.pln Ausgabe: 26.01.2020

Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem Architektur, Stil und Geschichte zu einem einzigartigen Arbeitsumfeld verschmelzen …

Willkommen an einer der schönsten Adressen Klagenfurts!

Dieses außergewöhnlich schöne Altbaubüro befindet sich in einem repräsentativen Altstadthaus am historischen Alten Platz in der Klagenfurter Innenstadt. Das Büro wurde 2020 generalsaniert und hochwertig ausgestattet. Die Kombination aus klassischer Architektur und modernem Design schafft ein exklusives Ambiente, das höchste Ansprüche an Stil und Funktionalität erfüllt. Diese Immobilie ist mehr als nur ein Büro – sie ist ein Statement. Repräsentativ, elegant und von zeitloser Qualität.

Helle, hohe Räume mit edlen Materialien und fein abgestimmten Farbkonzepten prägen den Charakter dieser Immobilie.

Highlights auf einen Blick:

- Großzügige ca. 313 m² Nutzfläche auf höchstem Niveau
- Exklusive Innenarchitektur mit Designmöblierung
- Lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken und stilvollen Details
- Beeindruckender Empfangsbereich mit maßgefertigtem Interieur
- Edle Echtholzoberflächen
- Technisch modern ausgestattet und sofort bezugsfertig
- Repräsentative Adresse mit historischem Flair
- hochwertiges Mobiliar

Perfekt geeignet für:

- **Kanzlei und Notariate**, die Wert auf Repräsentation legen
- **Unternehmen** mit Premium-Anspruch an Design und Lage
- **Ordinationen** mit gehobenen Ambiente
- **Agenturen oder Beratungsbüros**, die Stil und Qualität ausstrahlen wollen

Raumaufteilung:

Diese großzügig geschnittene Einheit überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und i hr repräsentatives Ambiente. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein weitläufiger, heller Empfa ngsbereich, der ideal als Empfangs- oder Wartezone genutzt werden kann und einen einladen den ersten Eindruck vermittelt.

Vier separat begehbare und flexibel abteilbare Büroräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichk eiten – ob als Einzelbüros, Besprechungsräume oder Teamflächen.

Die große, voll ausgestattete Küche mit Essbereich, die ausreichend Platz für gemeinsame Pa usen und einen angenehmen Austausch im Team bietet, ergänzt das Raumangebot.

Komfortabel wird das Raumkonzept durch drei separate WCs sowie eine Dusche.

Fazit:

Ein außergewöhnliches Altbaubüro in Bestlage – stilvoll, hochwertig und einzigartig.

Erleben Sie dieses Objekt live - ich freue mich Ihnen dieses architektonische Highlight persönlich präsentieren zu dürfen.

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 <1.000m
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