

## Büro, Studio oder Verkaufsfläche – Vielseitiges, helles Gewerbeobjekt



**Objektnummer: 1238**  
**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	675,00 €
<b>Kaltmiete</b>	675,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

675€ + 210€ BK = 885€ zzgl. 20% UST

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marc M. Mayer

Immo-Hoch2  
Hauptstraße 163  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33



Symbolbild



Symbolbild



Symbolbild





## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**Immo²**  
KOSTENLOSE  
BEWERTUNG

## Objektbeschreibung

### **Vielseitige Gewerbefläche in zentraler Lage von Klagenfurt – Ideal für Büro, Studio oder Verkaufsfläche**

In zentraler Lage von Klagenfurt gelangt diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche zur Vermietung. Die Einheit überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, helle Räume sowie die **hervorragende Erreichbarkeit** und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Verkaufsfläche, Studio, Praxis oder Dienstleistungsstandort.

Dank der guten Sichtbarkeit sowie der **frequentierten Lage** eignet sich das Objekt optimal für Unternehmen mit Kundenverkehr, Agenturen, Beratungsunternehmen oder moderne Arbeits- und Verkaufsflächen.

Die Gewerbefläche präsentiert sich funktional und offen gestaltet und kann individuell an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden. Große Räume schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Branchen und Konzepte.

#### **Raumaufteilung:**

Vorraum, WC, großer Abstellraum, Büroraum, großzügige weitere Büro- oder Verkaufsfläche sowie ein Kellerabteil.

#### **IMMO-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

- **Lage:** Zentrale Lage in Klagenfurt mit guter Sichtbarkeit
- **Nutzungsmöglichkeiten:** Ideal als Büro, Verkaufsfläche, Studio, Praxis oder Dienstleistungsstandort
- **Zustand:** Sofort verfügbar
- **Raumkonzept:** Helle und flexibel nutzbare Flächen

- **Parken:** Öffentliche Parkplätze direkt vor dem Gebäude
- **Extras:** Kellerabteil vorhanden
- **Infrastruktur:** Schulen und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe
- **Erreichbarkeit:** Sehr gute Anbindung und zentrale Lage mit hoher Frequenz

## **Flexible Nutzung & vielseitige Möglichkeiten**

Die großzügige Hauptfläche bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich individuell gestalten – von modernen Büroräumlichkeiten über Verkaufs- oder Ausstellungsflächen bis hin zu kreativen Studios oder Beratungsräumen.

Der zusätzliche Raum kann ideal als separates Büro, Lagerfläche oder Besprechungsraum genutzt werden und schafft zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Durch die großen Fensterflächen wirken die Räume hell und freundlich und sorgen für eine angenehme Atmosphäre für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

## **Zentrale Lage mit bester Infrastruktur**

Die Gewerbefläche befindet sich in zentraler Lage von Klagenfurt und profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die gute Erreichbarkeit sowie öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude machen den Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit Kundenverkehr.

## **Mietkonditionen**

**Nettomiete:** € 9,00 / m<sup>2</sup> = 675€

zzgl. Betriebskosten 210€

zzgl. 20 % USt.

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Verfügbar:** ab sofort

## **Hinweis:**

Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Visualisierung und ist nicht Bestandteil des Mietobjekts.

## **Zusammenfassung**

Diese vielseitige Gewerbefläche vereint zentrale Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten und helle Räumlichkeiten zu einem attraktiven Standort für unterschiedlichste Unternehmenskonzepte. Ideal für alle, die eine gut erreichbare und repräsentative Fläche in Klagenfurt suchen.

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Gewerbefläche.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap