# Modernes Büro in zentraler Lage von Klagenfurt – einziehen und sofort loslegen!




Büro - Office - virtuell gestaged

## Objektnummer: 2697/2396

## Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis - Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Nutzfläche:** | 51,82 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 67,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,27 |
| **Kaltmiete (netto)** | 510,00 € |
| **Kaltmiete** | 631,75 € |
| **Betriebskosten:** | 99,56 € |
| **Heizkosten:** | 51,33 € |
| **USt.:** | 136,62 € |

**Provisionsangabe:**

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Astrid Lobnik**

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

T +43 501 707 15


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

# Objektbeschreibung

Stylische Büroräume im Herzen von Klagenfurt – Einziehen und durchstarten!

Willkommen in Ihrer neuen Business-Location! Diese frisch umgebauten, bezugsfertigen Büroräume bieten genau das, was Sie brauchen: Stil, Funktionalität und eine zentrale Lage, die Eindruck macht.

Das erwartet Sie:
Modernes Design: Die Räumlichkeiten bestechen durch klare Linien und eine smarte, funktionale Gestaltung – perfekt für Ihre Praxis, Ordination oder Ihr Büro.
Offenes Raumkonzept: Ein großzügiger Empfangs-/Wartebereich und ein flexibel nutzbarer Hauptraum bieten Ihnen maximale Freiheit für Ihre Ideen und Einrichtungskonzepte.
Individuelle Optionen: Eine Teeküche lässt sich problemlos einbauen – ideal, um Kunden, Patienten oder Mitarbeitern eine kleine Wohlfühloase zu schaffen.

Lage, Lage, Lage:
Nur wenige Schritte von der Bahnhofsstraße entfernt, sind Sie mitten im Geschehen!
Top-Erreichbarkeit: Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und optimale Zugänglichkeit für Kunden, Patienten und Mitarbeiter.
Attraktive Umgebung: Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés in der Nähe sorgen für Abwechslung in der Mittagspause oder einen schnellen Snack zwischendurch.

Ihr neuer Arbeitsplatz – bereit für Erfolg!
Ob moderne Praxis, repräsentatives Büro oder innovative Arbeitswelt – diese Räumlichkeiten bieten die perfekte Basis für Ihren nächsten Karriereschritt.

Machen Sie den ersten Schritt und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Ihr neues berufliches Zuhause wartet auf Sie! ?

Provision 2 - 3 Bruttomonatsmieten, abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses
Der Makler ist als Doppelmakler tätig, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

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 <500m
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 <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap