

## Repräsentative Büroflächen in zentraler Lage von Klagenfurt



Besprechungsbereich

**Objektnummer: 2697/2426**

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

## 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>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	174,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.620,24 €
<b>Kaltmiete</b>	2.160,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	540,08 €
<b>USt.:</b>	432,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

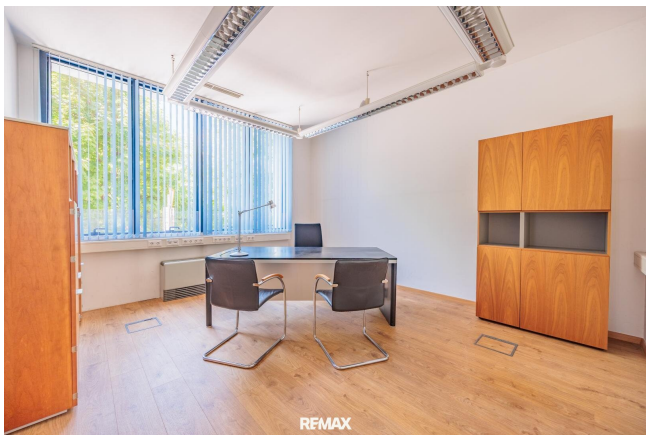
## Ihr Ansprechpartner

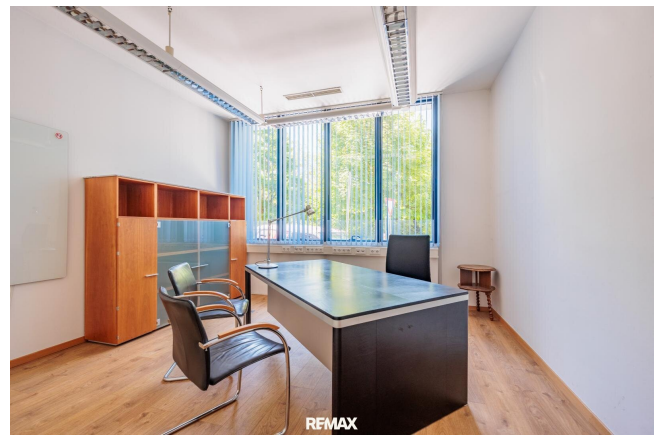
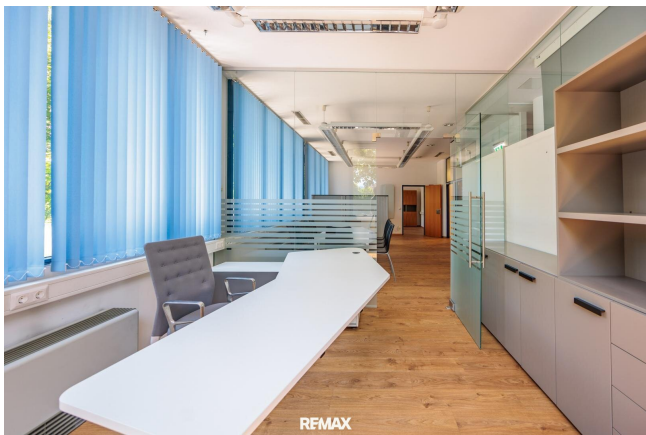


**Daniel Lobnik**

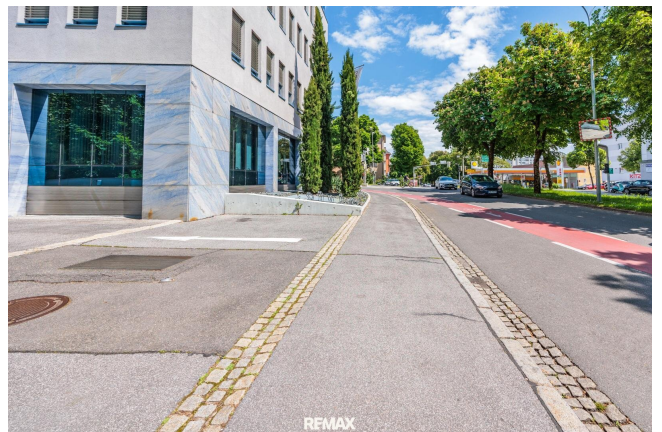
REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707











## Objektbeschreibung

In einem architektonisch eindrucksvollen Gebäude im Zentrum erwarten Sie elegante und großzügige Büroflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheit umfasst ein modernes Großraumbüro und zwei separat abgetrennte Büroräume – ideal für konzentriertes Arbeiten und repräsentative Meetings.

Die Büroaufteilung kann flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden. Auf Wunsch stehen stilvolle Büromöbel zur Mitmiete bereit.

Auch Teilflächen können angemietet werden!

Ein besonderes Highlight: Ein kleiner Festsaal für Veranstaltungen mit bis zu 40 Personen kann auch als Büroraum genutzt werden - perfekt für Präsentationen, Seminare oder Firmenfeiern.

Der hochwertige Holzboden unterstreicht das elegante Ambiente. Die Flächen sind mit allen notwendigen EDV-Anschlüssen ausgestattet und kurzfristig bezogen werden. Eine voll ausgestattete Küche mit Aufenthaltsbereich sowie separate Sanitäranlagen sorgen für Komfort im Arbeitsalltag.

Perfekte Erreichbarkeit & hohe Sichtbarkeit

Die zentrale Lage dieser Immobilie garantiert eine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie eine hohe Kundenfrequenz. Parkmöglichkeiten stehen sowohl direkt vor dem Gebäude als auch in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung und können angemietet werden.

Diese exklusive Bürofläche ist die ideale Adresse für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles Umfeld, langfristige Perspektiven und wirtschaftliches Handeln legen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch – wir begleiten Sie kompetent von der ersten Besichtigung bis zur Übergabe und stehen Ihnen auch darüber hinaus für Ihre Immobilienanliegen zur Verfügung.

Provision: 2 - 3 Bruttomonatsmieten, abhängig von der Dauer des Mietvertrages

Der Makler ist als Doppelmakler tätig

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

Kautionsvereinbarung nach Absprache

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap