# 360° TOUR / Moderne, ev. teilbare multifunktionale Top-Ordinationsräumlichkeiten / Büro in bester Zentrallage von Klagenfurt



**Objektnummer: 1255**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 1.537,14 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,29 |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52
F +43 1/47 097 17

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


SPAR





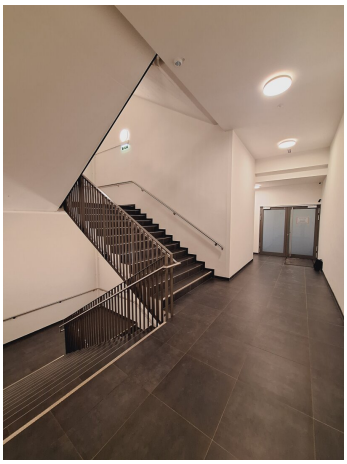























THE
HOLLY


Lindab
Lindab
LAUFEN











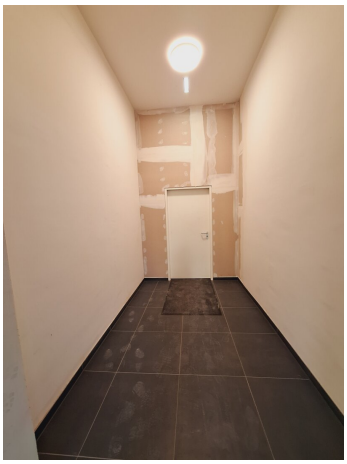










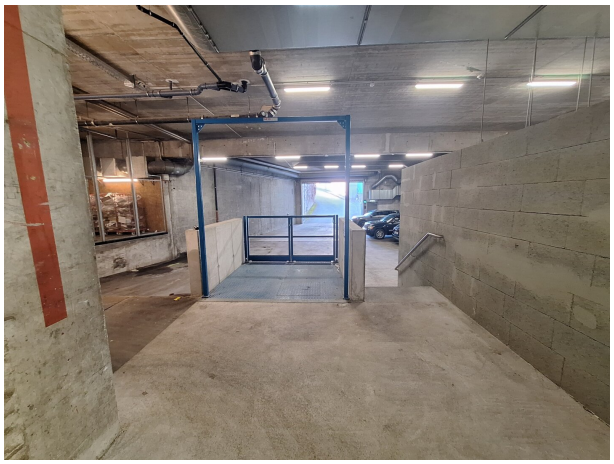










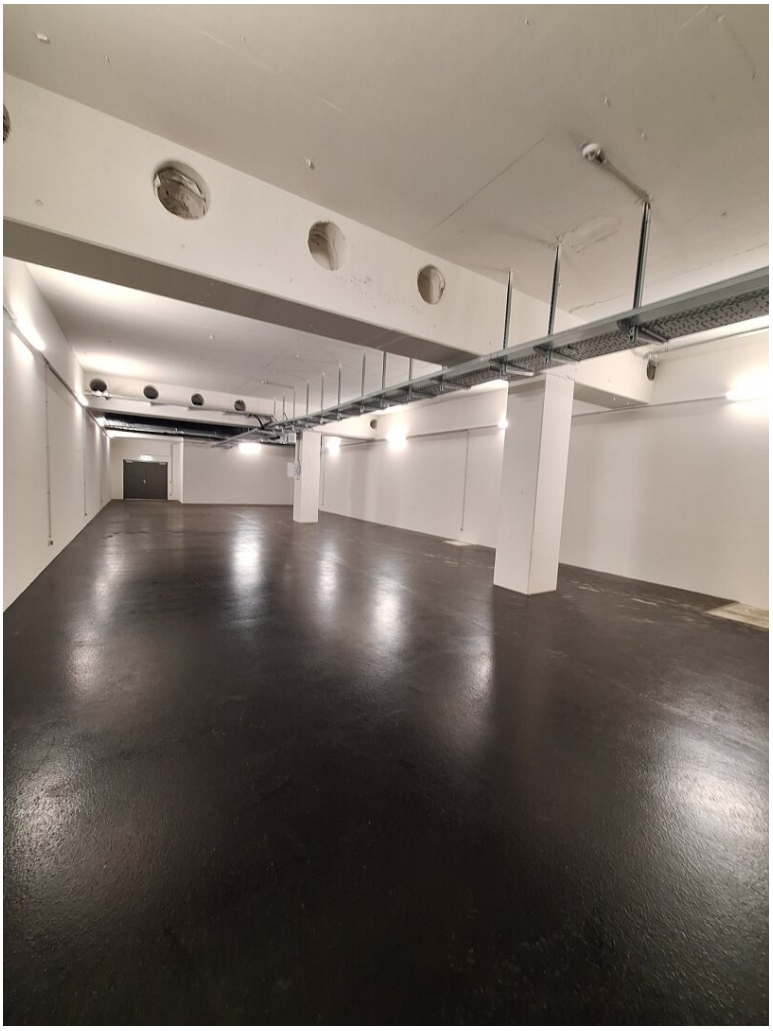


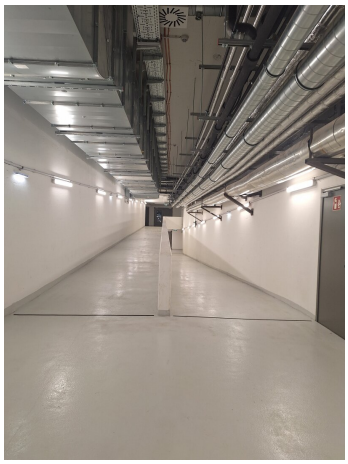




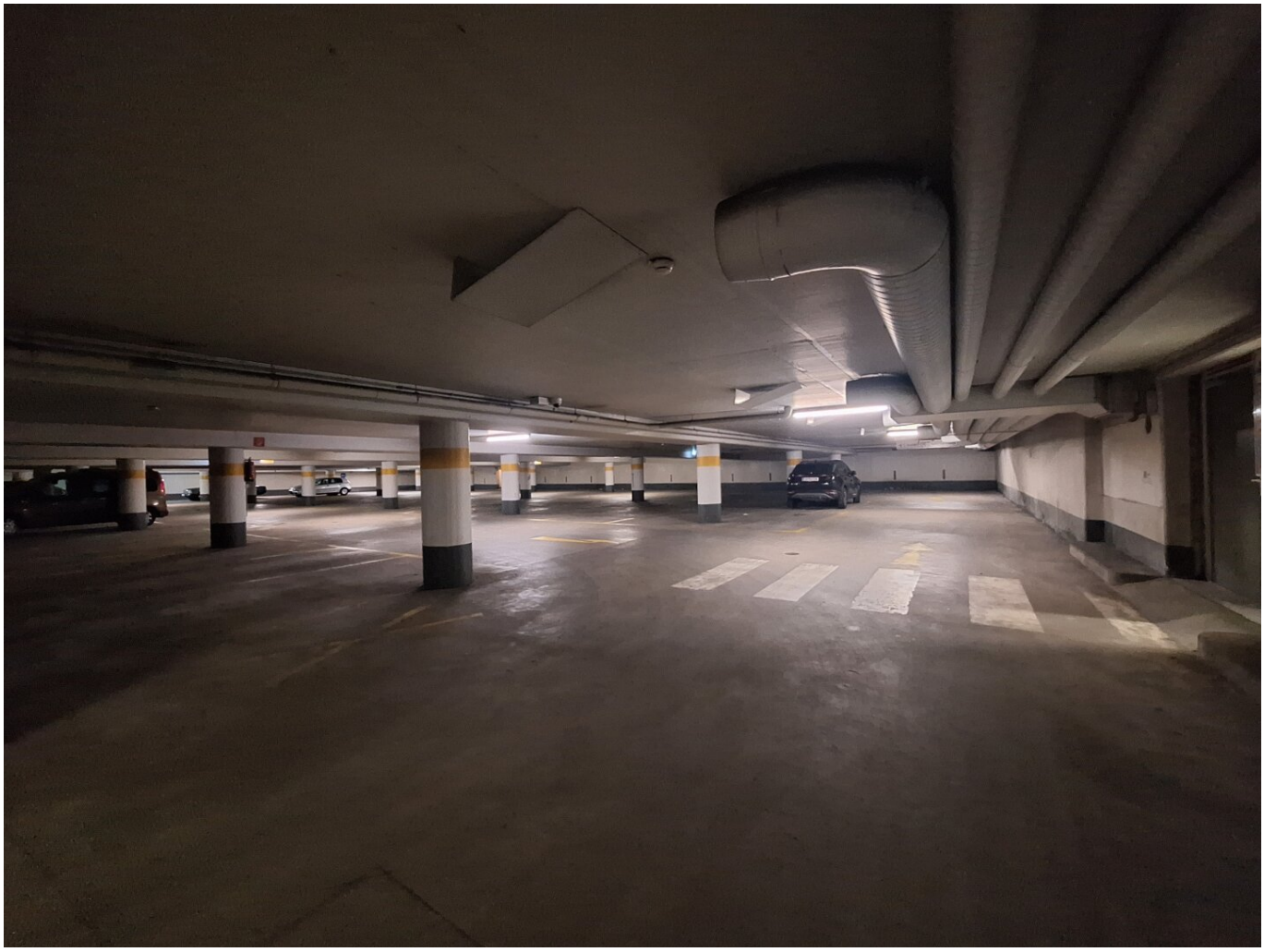


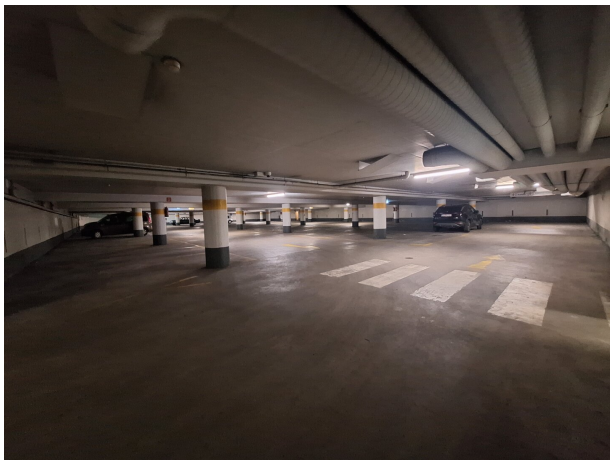


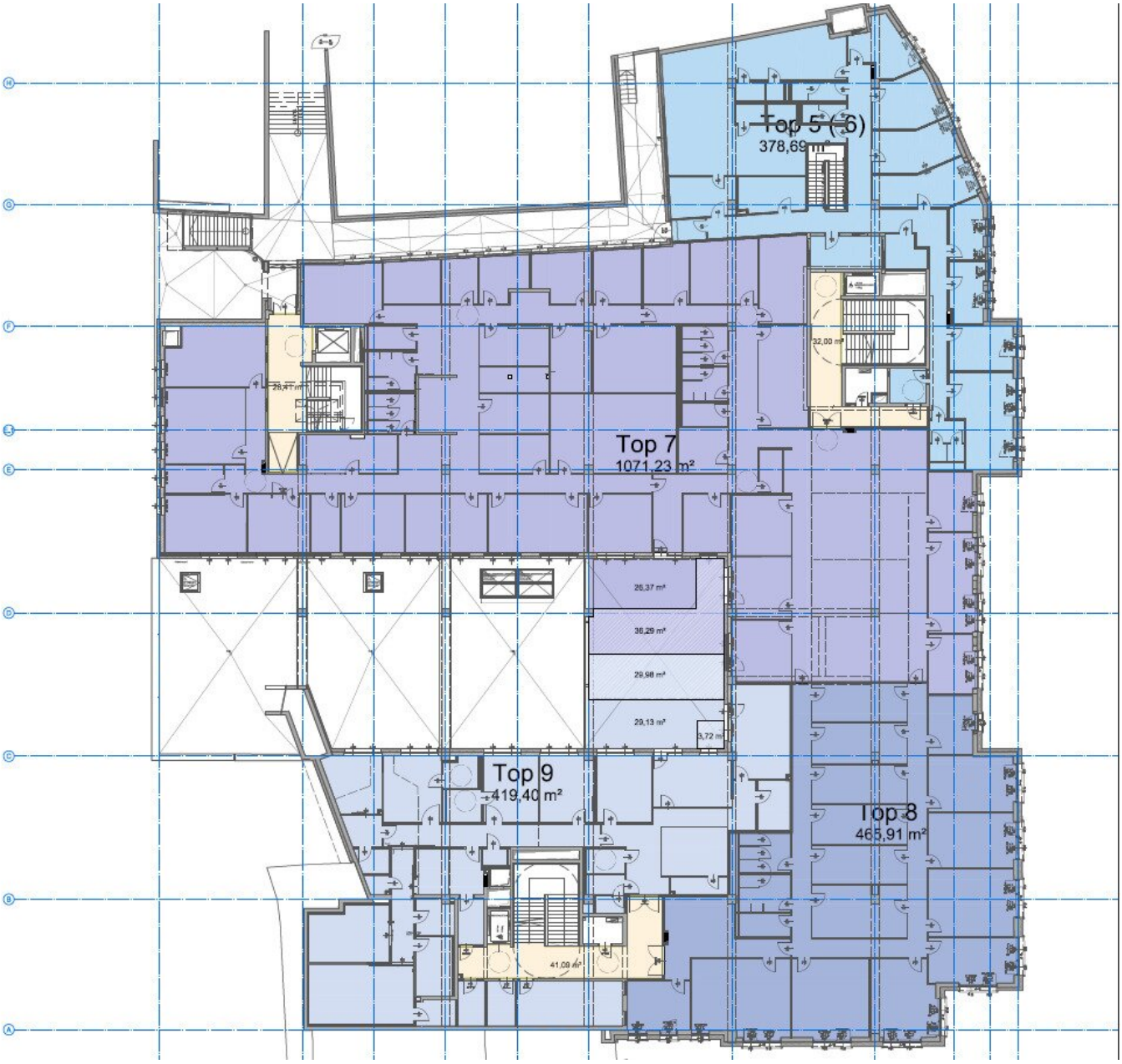











Top 5 (-6)
378,69 m²
Top 7
1071,23 m²
Top 9
419,40 m²
Top 8
465,91 m²

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



# Objektbeschreibung

**Erstbezug: Modernes, multifunktionales Büro / Top-Ordination / Gruppenpraxis in bester Zentrallage von Klagenfurt**

- Zur **Vermietung** (Befristung und Kündigungsverzicht sind abzustimmen) gelangt ein **überaus modernes, ansprechendes, multifunktional nutzbares Büro/Geschäftslokal/Ordination/Praxis in allerbester Innenstadtlage von Klagenfurt** - **Nähe Heiligengeistplatz**.

- Das **kausale Objekt** besteht aus **zwei Tops** - **ca. 1.071,23m²** (Top 7) **sowie ca. 465,91m²** (Top 8) - in **Summe somit ca. 1.537,14m².**

- **Diese Gesamtvariante umfasst demnach eine Fläche von ca. 1.537,14m².**

- **Auf Grund der Hausinfrastruktur biete sich das Objekt besonders als Ordination/Gruppenpraxis an.**

- Das **Objekt** befindet sich **derzeit im Rohbauzustand,** da der Endnutzungszweck nicht bekannt ist.

- **Baumaßnahmen können bei diesem Objekt** (Bedarf, Kostentragung, finale Ausstattung, etc.) hier noch **gezielt nach Kundenwunsch getroffen werden - bei näherem Interesse steht der Vermieter sehr gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung -** (Abstimmung Kostentragung, Anforderungen, etc.).

- **Der Grundriss ist noch flexibel.**

- Die **Betriebskosten samt Heizungskosten** belaufen sich (lt. Hausverwaltung) auf **ca. € 3,20 je m² netto zuzüglich 20% Ust..** .

- Die **finale Nettomiete (€/m² NFL) ist im Zuge des zu realisierenden Projektes abzustimmen**.

- **zusätzliche Lagerflächen** (HMZ ca. € 8,00/m² netto) **können im KG angemietet werden** - ca. **259,27m² und ca. 228,92m²** - die **Lager verfügen über eine Anbindung an die Garage - Hebebühne vorhanden**.

- **Die derzeit große, loftartige Bürofläche mit herrlichem Ausblick auf den Heiligengeistplatz ist prinzipiell noch flexibel nach Mieteranforderung zu gestalten.**

- **Das Objekt** besticht vor allem durch **beste und gut erreichbare Innenstadtlage, befindet sich in einem prominenten, architektonisch besonders ansprechenden, frequentierten Büro-/Geschäftsneubauhaus (BJ. ca. 2017-2023).**

- Der **Grundriss** ist durch die **offene Gestaltung optimal und multifunktional nutzbar** (Erstbezugsqualität bei Übergabe).

- **Kellerabteile verfügbar**

- **Terrasse**

- **allerbeste Citylage**

- **beste Hausinfrastruktur**

- **sehr gute Infrastruktur** (Busbahnhof vor Ort)

- **beste öffentliche** (Bus, Hauptbahnhof) **und individuelle Verkehrsanbindung** (A2, A10, Airport, etc.)

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld**

- **Tiefgarage** im Haus - Konditionen sind noch abzustimmen

- **Änderungen vorbehalten!**

**360 Grad-Tour Link:** https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ9Q3

**Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.**

**Ausstattung:**

- modernes Bürogebäude

- Böden, Klima, Heizung, Elektrik - nach Abstimmung

- Klimaanlage, Heizung, Brandschutz

- moderne Alu-Verbundverglasung

- WC / Bad / Küchenoption - nach Abstimmung

- Energieausweis (HWB 34kWh/m²a, HWB-Klasse B, fGEE 0,29, Klasse A++t. EA vom 31.01.2023)

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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 <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 <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap