

**ein Traum hier zu arbeiten - Büro - Praxis -  
Wohnmöglichkeit**



**Objektnummer: 921**

**Eine Immobilie von Hugo Ebner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 102,25 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                             |
| <b>Bäder:</b>            | 1                             |
| <b>WC:</b>               | 3                             |
| <b>Keller:</b>           | 9,61 m²                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.500,00 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.714,72 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 214,72 €                      |
| <b>USt.:</b>             | 342,94 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                               |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



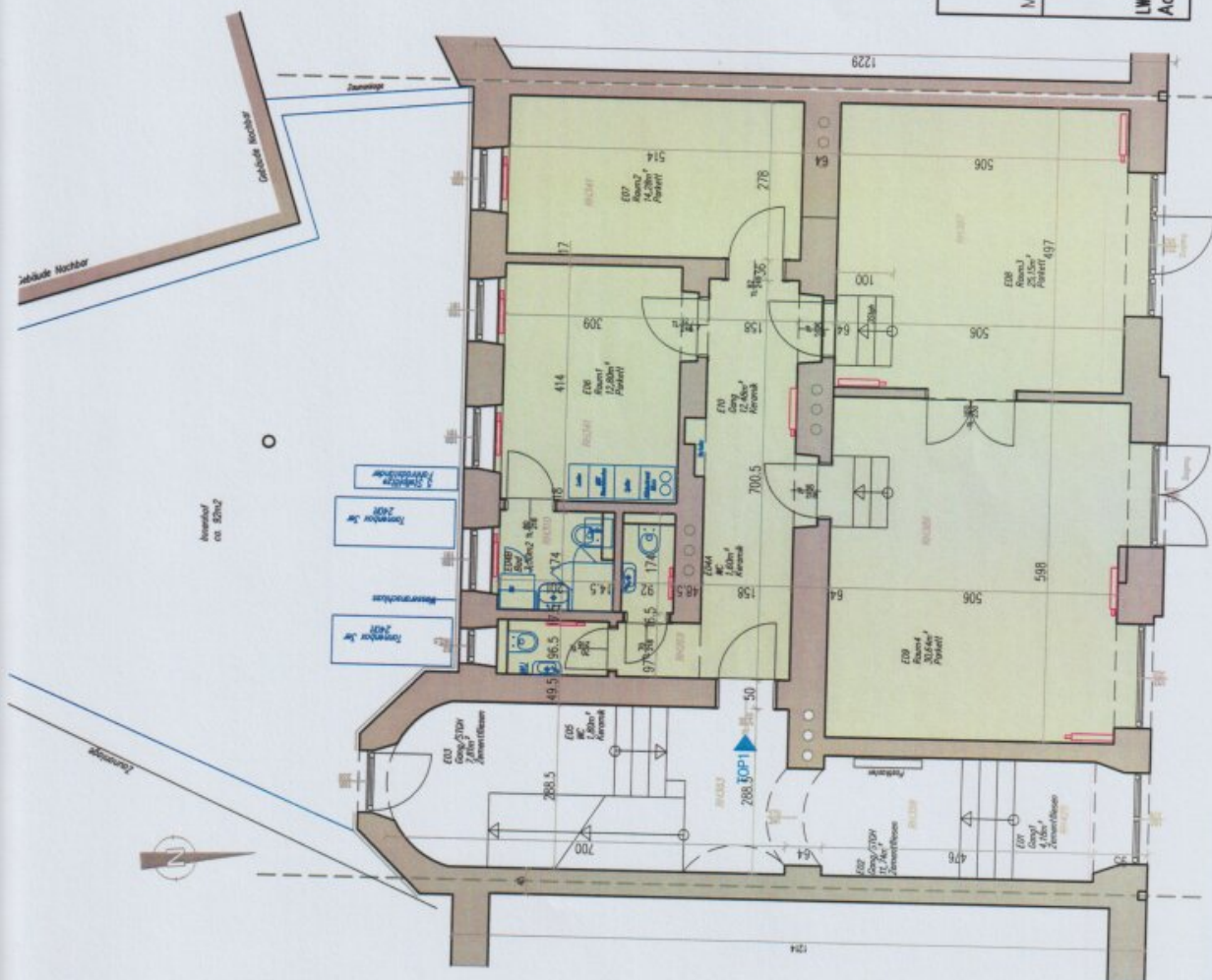
### Hugo Ebner

Hugo Ebner Immobilien  
St. Jakober Straße 1 - 2. Stock  
9020 Klagenfurt

H 0676 6330370







## Erdgeschoss

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Allgemeinfläche: | 4,18m <sup>2</sup>  |
| Gang             | 11,47m <sup>2</sup> |
| Gang/Schlafhaus  | 7,81m <sup>2</sup>  |
| Gesamt:          | 23,73m <sup>2</sup> |

|         |                      |
|---------|----------------------|
| Topf:   | 1,60m <sup>2</sup>   |
| WC      | 3,50m <sup>2</sup>   |
| WC      | 1,80m <sup>2</sup>   |
| Raum1   | 12,80m <sup>2</sup>  |
| Raum2   | 14,28m <sup>2</sup>  |
| Raum3   | 25,15m <sup>2</sup>  |
| Raum4   | 30,84m <sup>2</sup>  |
| Gesamt: | 102,25m <sup>2</sup> |

Gesamtläche 125,98m<sup>2</sup>

**Krafft**  
 IMMOBILIEN  
 VERMITTLUNG  
 GMBH & CO. KG  
 41001 Krefeld / 05 31 31 31 31  
 office@krafft.de  
 www.krafft.de

M 1 / 100

29.07.2026

**Erdgeschoss / Top1**

**Stadthaus Osterwitzgasse 14**

LWS Projektmanagement und Immobilienhand GmbH & Co. KG

Adresse: Osterwitzgasse 14, 9020 Klagenfurt

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein repräsentatives Geschäftslokal oder Büro ? Vielleicht sogar mit einer Wohnmöglichkeit ?

In diesem komplett sanierten Zinshaus in der Osterwitzgasse besteht die Möglichkeit auf 102,25 m<sup>2</sup> im EG Ihr Geschäft zu eröffnen.

Aber nicht nur als Büro eignet sich dieses Objekt sondern auch für viele andere Geschäftsideen. Sprechen Sie mit uns !

Es entstanden insgesamt 3 Räume die für Ihre Selbstständigkeit genutzt werden können. Die Raumhöhe vermittelt ein einzigartiges Flair !

2 sehr repräsentative Räume mit einer Höhe von ca. 4,0 lfm, WLAN Verkabelung im ganzen Büro, 2 getrennte WC für Ihre Kunden.

Weiters eine Küche, komplett eingerichtet, ein weiteres WC mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Da noch ein Zimmer vorhanden ist und durch die Ausstattung mit Küche und Bad besteht auch die Möglichkeit hier zu wohnen.

Auch die Zentralheizung wurde komplett erneuert und wird mit Erdgas betrieben. Die Heizkosten von ca. € 205,-- inkl. Mwst. sind in den BK noch nicht enthalten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren neuen Firmenstandort in Klagenfurt am Wörthersee.

Das Objekt liegt in der Fußgängerzone in Klagenfurt, Zufahrtsmöglichkeit von 18:00 - 10:00 Uhr.

Parkmöglichkeit für Ihre Kunden am Parkplatz neben der Kapuzinerkirche, keine 5 Minuten zu Fuß entfernt oder in der Bahnhofstraße

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst. Ihr neues Kapitel beginnt hier.

Tel. Nr. 0676/6330370 Herr Hugo Ebner

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 <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 <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap