

Bel Etage mit Geschichte – Repräsentationsfläche in besten Innenstadtlage Klagenfurts



Objektnummer: 1360

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:

Büro / Praxis

Land:

Österreich

PLZ/Ort:

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Ihr Ansprechpartner



Michael Somma

Immo Hoch2 GmbH.

Hauptstraße 163

9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 676 4683047

H +43 676 4683047

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

Objektbeschreibung

Raumaufteilung

Ca. 152 m² in der Bel Etage, gegliedert in einen zentralen Empfangsbereich als Verteiler zu allen Räumen, einen großen, teilbaren Salon zur Platzseite (ca. 53 m²), einen ruhigen Eckraum (ca. 43 m²), einen separaten Rückzugsraum (ca. 16 m²) sowie Küche, Bad/WC und Abstellraum.

Wirkung, die Sie sonst teuer aufbauen müssen

Was ein Raum ausstrahlt, entscheidet mit, wie Ihre Arbeit wahrgenommen wird. Deckenhöhe, Proportion und Materialität erzeugen eine Ruhe und Wertigkeit, die sich mit Einrichtungsbudget allein nicht herstellen lässt. Ihre Patienten, Mandanten oder Kunden spüren das im Moment des Eintretens – und Sie sparen sich die Erklärung.

Highlights

- Lage: Klagenfurter Innenstadt, an einem der zentralsten Plätze der Stadt
- Fläche: ca. 152 m² · Bel Etage im 1. OG · Raumhöhe ca. 4 m
- Substanz: Stadthaus um 1910, Architektenhandschrift, später behutsam erweitert
- Ausstattung: Stuck, Sternparkett (teils mit historischer Provenienz), Dielenboden
- Details: doppelte Kassettentüren, Jugendstiltürdrücker
- öffentliche Tiefgaragen und ÖV direkt in der Nähe
- Ideal für: Ordinationen, Kanzleien, beratende Unternehmen, als Galerie oder als Atelier

Lage

Das Haus steht an einem begrünten, großzügig angelegten Platz inmitten historischer Bausubstanz – einem der charaktervollsten Orte der Klagenfurter Innenstadt. Die Fußgängerzone, die wichtigsten Plätze der Altstadt sowie Kaffeehäuser, Restaurants und gehobene Hotels liegen in Gehweite. Der öffentliche Verkehr hält direkt vor dem Haus, mehrere öffentliche Tiefgaragen stehen für Kunden und Mitarbeiter zur Verfügung. Behörden, Banken, Kanzleien und etablierte Ordinationen prägen das Umfeld – eine Adresse, die für sich spricht.

Fazit

Diese Fläche ist mehr als ein Standort – sie ist ein Argument. Historische Substanz, großzügige Proportionen und eine Adresse, die in Klagenfurt jeder kennt, bilden einen Rahmen, der zu Ordinationen, Kanzleien und beratenden Unternehmen passt wie kaum ein anderer.

„Der erste Eindruck entsteht in Sekunden – und bleibt Jahre.“

Diskrete Vermarktung – Details auf Anfrage

Dieses Objekt wird bewusst nicht öffentlich beworben. Genaue Adresse, Fotos, Grundriss, Hintergründe zu Architektur und Parkett-Provenienz sowie die Konditionen erhalten ernsthaft interessierte Unternehmen im persönlichen Gespräch. Ich freue mich auf Ihre Anfrage und vereinbare gern einen vertraulichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap