Vielseitige Büro- und Gewerbeimmobilie mit rund 725 m² Nutzfläche und 4 Parkplätzen in Klagenfurt Nähe Bahnhof



Objektnummer: 5752

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	726,37 m²
Stellplätze:	4
Kaltmiete (netto)	5.900,00 €
Kaltmiete	7.316,42 €
Miete / m²	8,12 €
Betriebskosten:	1.416,42 €
Heizkosten:	639,20 €
USt.:	1.001,12 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

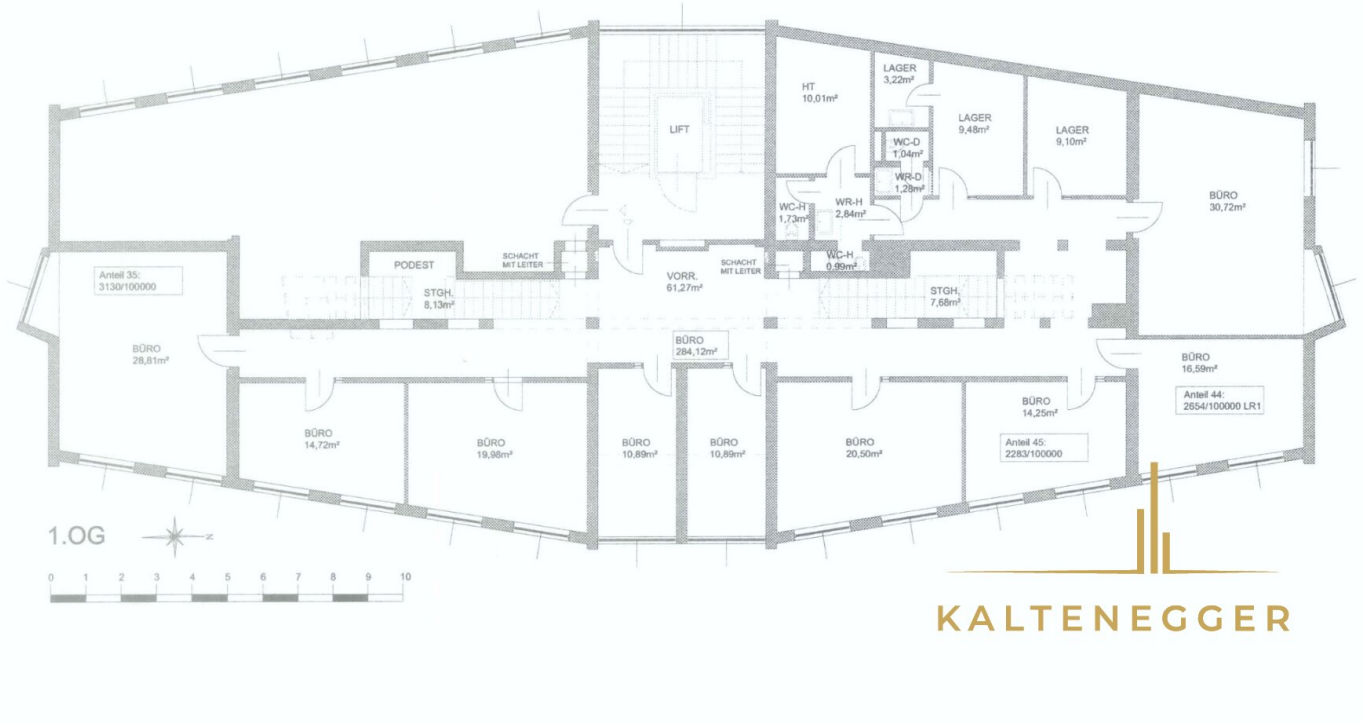


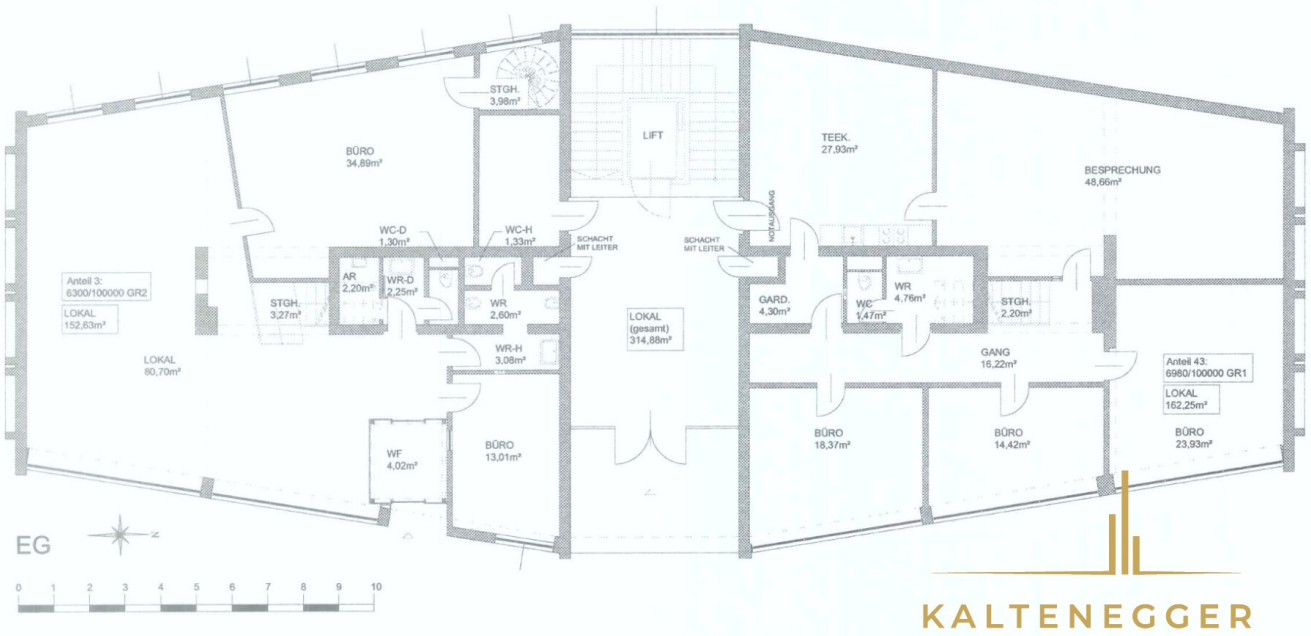
MSc Paul Elsbacher

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

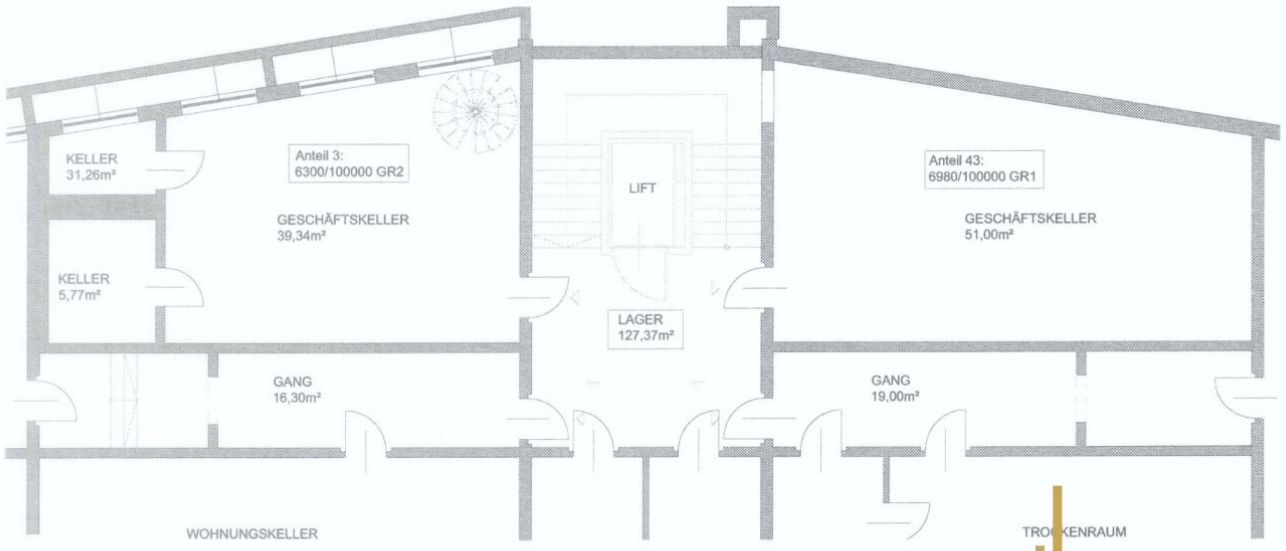
T 0043 664 5677298
H +43 664 5677298


KALTENEGGER


LIFT
HT
10,01m²
LAGER
3,22m²
LAGER
9,48m²
LAGER
9,10m²
WC-D
1,04m²
WR-D
1,28m²
WC-H
1,73m²
WR-H
2,84m²
WC-H
0,99m²
BÜRO
30,72m²
PODEST
SCHACHT
MIT LEITER
SCHACHT
MIT LEITER
VORR.
61,27m²
STGH.
8,13m²
STGH.
7,68m²
Anteil 35:
3130/100000
BÜRO
28,81m²
BÜRO
284,12m²
BÜRO
16,59m²
Anteil 44:
2654/100000 LR1
BÜRO
14,25m²
BÜRO
14,72m²
BÜRO
19,98m²
BÜRO
10,89m²
BÜRO
10,89m²
BÜRO
20,50m²
Anteil 45:
2283/100000
1.OG
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
KALTENEGGER



KALTENEGGER





KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Flexible Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen mit vielfältigem Nutzungspotenzial

Das Objekt

In der Fromillerstraße 40 in Klagenfurt bietet sich die Gelegenheit, eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtnutzfläche von rund 725 m² anzumieten.

Die Immobilie wurde vormals vom BFI genutzt, bevor dieses auf der gegenüberliegenden Straßenseite einen eigenen Bürostandort errichtete. Die vorhandene Raumaufteilung bietet eine interessante Ausgangsbasis für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungskonzepte. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einzelne Räumlichkeiten zu adaptieren, zu renovieren und entsprechend den individuellen Anforderungen des zukünftigen Mieters neu zu gestalten.

Ob Unternehmensstandort, Kanzlei, Schulungszentrum oder Praxisgemeinschaft – die Immobilie bietet viel Raum für individuelle Lösungen.

Flächenaufteilung

Erdgeschoss – Geschäfts- und Gewerbeflächen: 314,88 m²

Das Erdgeschoss besteht aus zwei separaten Nutzungseinheiten mit insgesamt 314,88 m² Nutzfläche.

Einheit 1 – 152,63 m²

- Geschäftsfläche: 80,70 m²
- Büro: 34,89 m²
- Büro: 13,01 m²
- Wartefläche: 4,02 m²
- Waschraum Herren: 3,08 m²
- Waschraum: 2,60 m²
- Waschraum Damen: 2,25 m²

- Abstellraum: 2,20 m²
- WC Damen: 1,30 m²
- WC Herren: 1,33 m²
- Stiegenhaus: 3,98 m²

Einheit 2 – 162,25 m²

- Teeküche: 27,93 m²
- Besprechungsraum: 48,66 m²
- Büro: 23,93 m²
- Büro: 14,42 m²
- Büro: 18,37 m²
- Garderobe: 4,30 m²
- WC: 1,47 m²
- Waschraum: 4,76 m²
- Gang: 16,22 m²
- Stiegenhaus: 2,20 m²

Die beiden Einheiten ermöglichen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – von einer zusammenhängenden Geschäfts- und Bürofläche bis hin zur Organisation verschiedener Unternehmensbereiche.

1. Obergeschoss – Büroflächen: 284,12 m²

Im Obergeschoss stehen großzügige Büro- und Nebenflächen zur Verfügung, die sich für Einzelbüros, Teamarbeitsplätze, Besprechungsräume oder Schulungsbereiche eignen.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Büro: 28,81 m²

- Büro: 14,72 m²
- Büro: 19,98 m²
- Büro: 10,89 m²
- Büro: 10,89 m²
- Büro: 20,50 m²
- Büro: 14,25 m²
- Büro: 16,59 m²
- Büro: 30,72 m²
- Lager: 9,10 m²
- Lager: 9,48 m²
- Lager: 3,22 m²
- Haustechnik: 10,01 m²
- WC Damen: 1,04 m²
- Waschraum Damen: 1,28 m²
- Waschraum Herren: 2,84 m²
- WC Herren: 1,73 m²
- WC Herren: 0,99 m²
- Vorraum: 61,27 m²
- Stiegenhaus: 7,68 m²
- Stiegenhaus: 8,13 m²

Die zahlreichen Einzelräume ermöglichen eine flexible Organisation der Arbeitsbereiche. Der großzügige Vorraum kann – abhängig von den baulichen Gegebenheiten und der konkreten Nutzung – in die interne Erschließung und Raumorganisation eingebunden werden.

Untergeschoss – Lager- und Kellerräumlichkeiten: insgesamt 254,74 m²

Ergänzend zu den Flächen im Erdgeschoss und Obergeschoss stehen folgende Lager- und Kellerräumlichkeiten zur Verfügung:

- Lagerfläche im 1. Untergeschoss: 127,37 m²
- Keller: 31,26 m²
- Keller: 5,77 m²
- Geschäftskeller: 39,34 m²
- Geschäftskeller: 51,00 m²

Diese Flächen eignen sich insbesondere als Lager, Archiv, Materialraum oder für ergänzende betriebliche Zwecke, soweit die jeweilige Nutzung baurechtlich zulässig ist.

Nutzungsmöglichkeiten

Die Kombination aus Geschäftsflächen, Einzelbüros, Besprechungsräumen und Lagerbereichen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für zukünftige Mieter.

Denkbare Nutzungskonzepte sind insbesondere:

- **Büro- und Verwaltungsstandort:** für Unternehmen, Dienstleister, Beratungsunternehmen, Personalvermittler oder Versicherungsbüros
- **Kanzleien und Beratungsbetriebe:** für Rechtsanwälte, Steuerberater, Immobilienunternehmen oder Unternehmensberatungen
- **Bildungs- und Schulungseinrichtungen:** beispielsweise Nachhilfezentrum, Sprachschule, Weiterbildungsakademie oder Seminarzentrum
- **Praxisgemeinschaft oder Gesundheitszentrum:** für mehrere selbstständige Gesundheitsdienstleister oder geeignete Ordinationskonzepte, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen
- **Kundendienst und Serviceunternehmen:** mit Empfang, Besprechungsbereichen, Büroarbeitsplätzen und ergänzenden Lagerflächen
- **Vereine, Verbände und Organisationen:** als Verwaltungsstandort mit Besprechungs- und Schulungsräumen

Individuelle Gestaltung

Ein wesentlicher Vorteil des Objekts liegt in der Möglichkeit, die vorhandenen Räumlichkeiten an das jeweilige Nutzungskonzept anzupassen. Je nach Vereinbarung mit dem Vermieter können Renovierungs- und Adaptierungsmaßnahmen vorgesehen werden, um eine bedarfsgerechte Raumstruktur zu schaffen.

Gerade für Unternehmen, die mehrere Arbeitsbereiche an einem Standort vereinen möchten, bietet die Immobilie eine interessante Alternative zu kleineren, bereits fertig ausgebauten Einheiten.

Parkplätze

Vier Parkplätze werden gemeinsam mit der Gewerbeimmobilie mitvermietet und ergänzen das Flächenangebot.

Zusammenfassung

- Adresse: Fromillerstraße 40, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
- Erdgeschoss: 314,88 m²
- Obergeschoss: 284,12 m²
- Untergeschoss mit Lager- und Kellerräumlichkeiten: 254,74 m²
- Gesamtnutzfläche laut Flächenaufstellung: 726,37 m²
- Parkplätze: 4 Stück, mitzuvermieten
- Zustand und Gestaltung: Adaptierungs- und Renovierungsmöglichkeiten vorhanden
- Nutzung: vielseitige gewerbliche Nutzung, abhängig von den jeweils erforderlichen Genehmigungen
- Verfügbarkeit, Mietdauer und Mietkonditionen: nach Vereinbarung

Eine Gewerbeimmobilie mit viel Gestaltungsspielraum für Unternehmen, die großzügige Flächen und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten an einem Standort suchen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.