Exklusives Stadtbüro im Zentrum von Klagenfurt zu mieten !



Objektnummer: 1393

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	154,00 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	1.376,00 €
Kaltmiete	1.857,82 €
Miete / m²	8,94 €
Betriebskosten:	481,82 €
USt.:	371,56 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Office

Immo-Hoch2
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach

T +43 6764680409
H +43 676 4680409









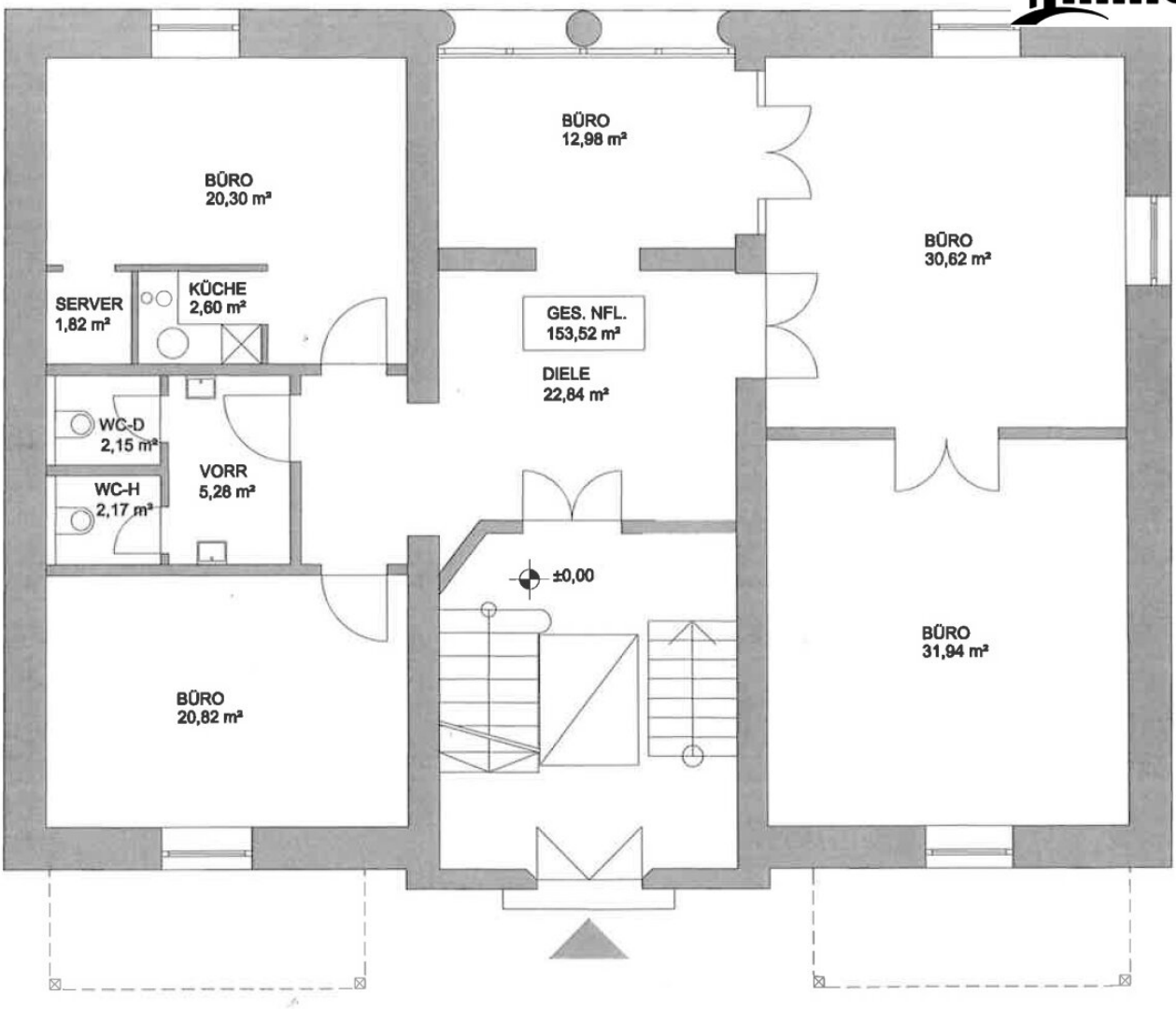











BÜRO
20,30 m²
BÜRO
12,98 m²
BÜRO
30,62 m²
SERVER
1,82 m²
KÜCHE
2,60 m²
GES. NFL.
153,52 m²
DIELE
22,84 m²
WC-D
2,15 m²
VORR
5,28 m²
WC-H
2,17 m²
±0,00
BÜRO
31,94 m²
BÜRO
20,82 m²

Objektbeschreibung

Dieses ca. 154 m² große, perfekt gelegene Büro befindet sich im Erdgeschoß einer herrschaftlichen Villa in Klagenfurt am Wörthersee. Das stilvolle Gebäude wurde im 19. Jahrhundert von einem italienischen Architekten errichtet und vereint historischen Charme mit modernem Komfort. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Alten Platz und die Fußgängerzone !

Raumaufteilung:

- **großzügiger Eingangsbereich**
- **2 großzügige Büroräume im vorderen Bereich**
- **Zentral gelegener Besprechungsraum (für ca. 6–8 Personen)**
- **2 weitere geräumige Büros im hinteren Bereich**
- **Getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren**
- **Kleine Teeküche**

Ausstattung & Highlights:

- **Raumhöhe von ca. 3,60 m – helles, großzügiges Raumgefühl**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Parkettböden, Fliesen bzw. Laminat im Vorraum**
- **Zwei wunderschöne Kachelöfen für ein angenehmes Ambiente**
- **Stilvoll saniertes Gebäude in sehr gepflegtem Zustand**

Die bestehenden Deckenleuchten (blendfreie Bürobeleuchtung) können abgelöst werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, Bürotische und Schränke zu übernehmen.

Parkmöglichkeiten:

Zwei Parkplätze direkt vor dem Gebäude können optional angemietet werden - je PP € 90 brutto inkl. BK exkl. Steuer

(Tiefgaragenplätze können um € 135 inkl. BK exkl. Steuer angemietet werden)

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

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 <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap