Ganzes Stockwerk oder Geschäftsfläche in Klagenfurt: 40 bis 61 m², all-in ab 735 € netto



Objektnummer: 1423

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	40,56 m²
Zimmer:	1
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	735,00 €
Betriebskosten:	185,00 €
USt.:	147,00 €

Infos zu Preis:

All-in: Betriebskosten, Strom, Heizung, Glasfaser, Reinigung, Besprechungsräume

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Office

Immo-Hoch2
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach

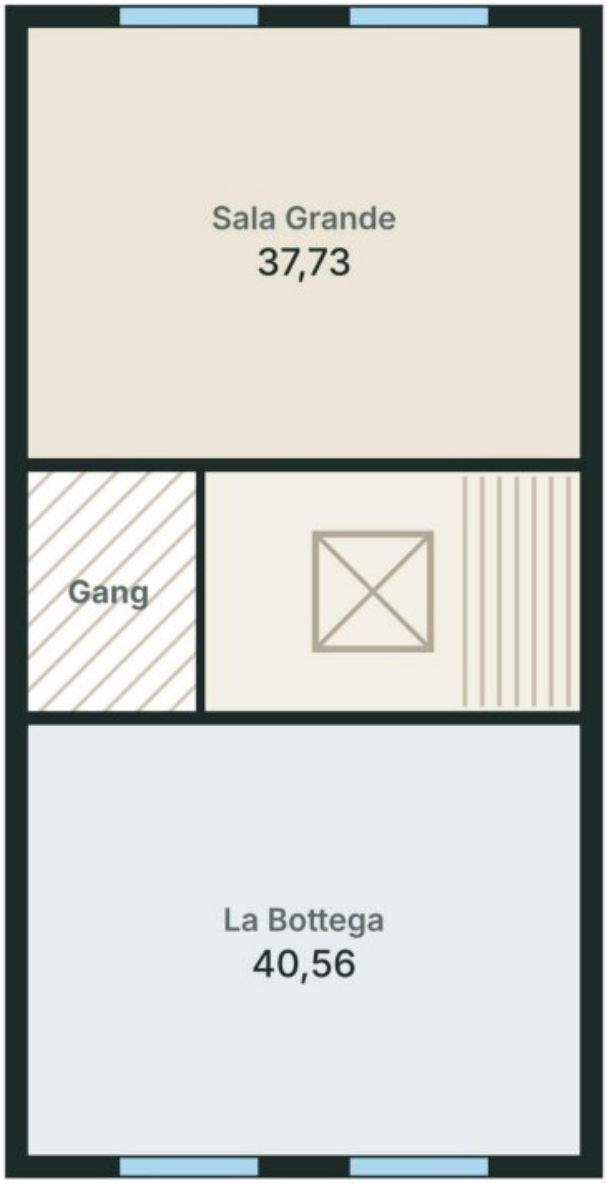
T +43 6764680409
H +43 676 4680409

Ge
Ve

Lidmanskygasse 17, 9020 Klagenfurt

Grundriss Erdgeschoss

HOF (hinten)



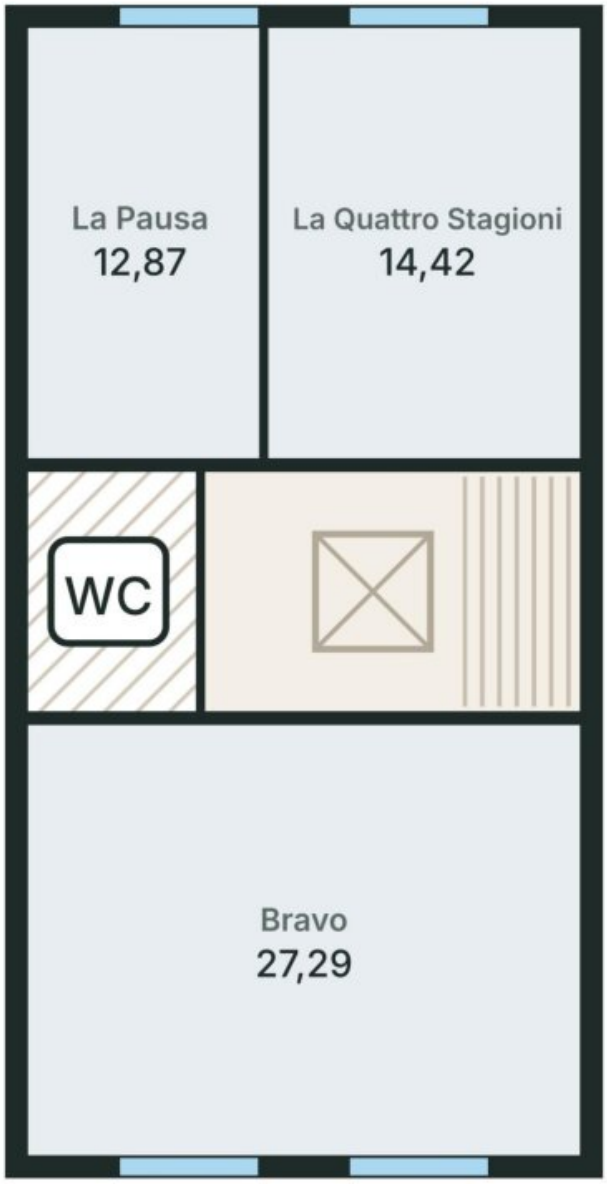
LIDMANSKYGASSE (vorne)

Stiege und Lift liegen in der Mitte jeder Etage. Flächenangaben in m².
Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Lidmanskygasse 17, 9020 Klagenfurt

Grundriss 1. Stock

HOF (hinten)



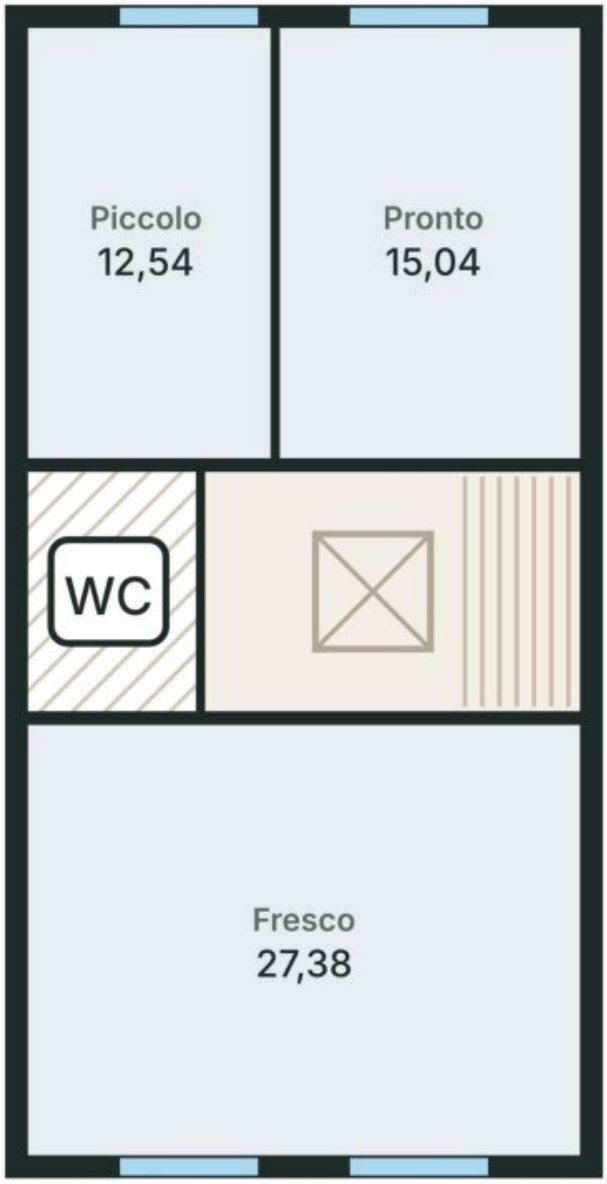
LIDMANSKYGASSE (vorne)

Stiege und Lift liegen in der Mitte jeder Etage. Flächenangaben in m².
Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Lidmanskygasse 17, 9020 Klagenfurt

Grundriss 2. Stock

HOF (hinten)



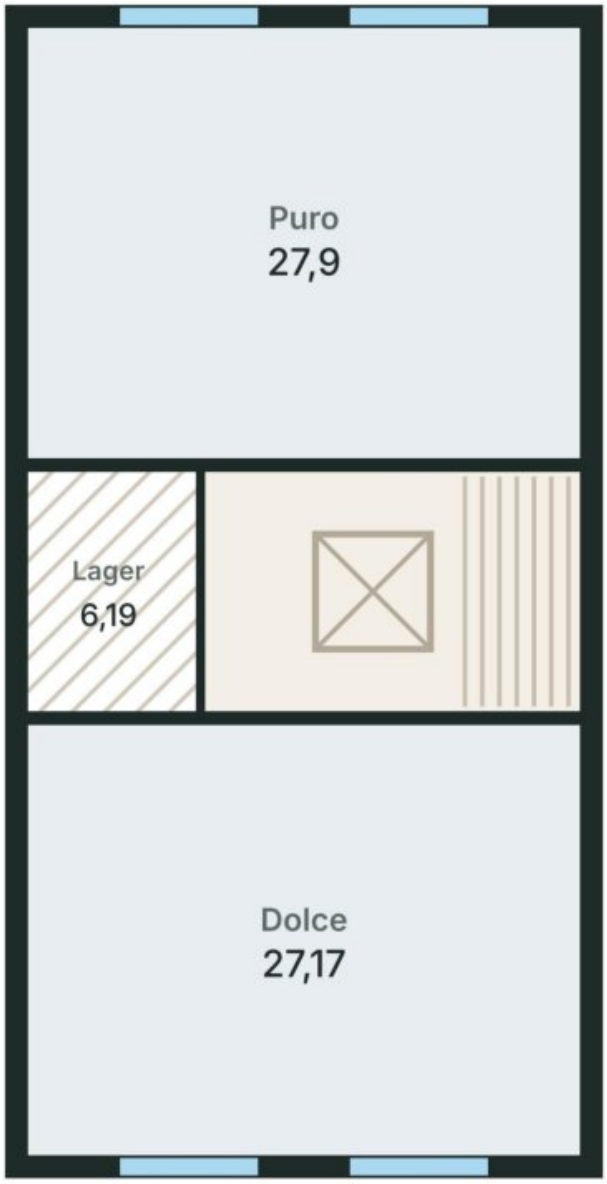
LIDMANSKYGASSE (vorne)

Stiege und Lift liegen in der Mitte jeder Etage. Flächenangaben in m².
Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Lidmanskygasse 17, 9020 Klagenfurt

Grundriss 3. Stock

HOF (hinten)



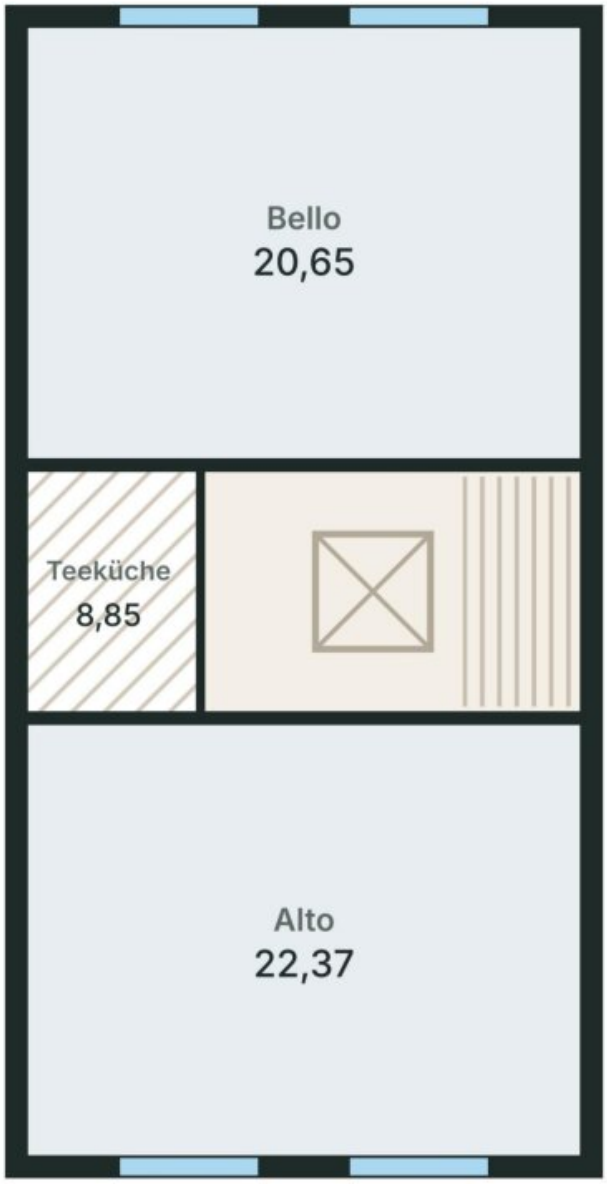
LIDMANSKYGASSE (vorne)

Stiege und Lift liegen in der Mitte jeder Etage. Flächenangaben in m².
Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Lidmanskygasse 17, 9020 Klagenfurt

Grundriss 4. Stock

HOF (hinten)



LIDMANSKYGASSE (vorne)

Stiege und Lift liegen in der Mitte jeder Etage. Flächenangaben in m².
Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Objektbeschreibung

Mehr Platz, eigener Auftritt: Im Haus Lidmanskygasse 17 in 9020 Klagenfurt bieten wir Ihnen die Geschäftsfläche La Bottega im Erdgeschoss, ebenerdig zur Lidmanskygasse und mit eigenem Eingang (ca. 40,56 m², für Geschäft, Studio oder Showroom), sowie zwei ganze Büroetagen an: den 3. Stock mit ca. 61,26 m² und den 4. Stock mit ca. 51,87 m². Die Preise beginnen bei 735 € netto pro Monat zuzüglich USt, jeweils inklusive All-in-Paket, das Betriebskosten, Strom, Heizung, Glasfaser-Internet, Reinigung und Besprechungsräume abdeckt.

Wählen Sie Ihre Variante: die einzelne Fläche im Erdgeschoss oder ein ganzes Stockwerk mit 10 % Nachlass auf Miete und All-in-Paket.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss, La Bottega, ebenerdig zur Lidmanskygasse, eigener Eingang, ca. 40,56 m²: 550 € Miete + 185 € All-in = 735 € netto im Monat**
- **3. Stock ganz, ca. 61,26 m² (Büro Dolce zur Straße, Büro Puro zum Hof, Lager mit ca. 6,19 m², Stiege und Lift in der Mitte): 920 € Miete + 370 € All-in (2 × 185 €) = 1.290 €, abzüglich 10 % Nachlass (129 €) = 1.161 € netto im Monat**
- **4. Stock ganz, ca. 51,87 m² (Büro Alto zur Straße, Büro Bello zum Hof, Teeküche mit ca. 8,85 m², Stiege und Lift in der Mitte): 860 € Miete + 370 € All-in (2 × 185 €) = 1.230 €, abzüglich 10 % Nachlass (123 €) = 1.107 € netto im Monat**

Ausstattung & Highlights:

- **All-in-Paket: 185 € netto im Monat je Büro (bei der ganzen Etage für beide Büros, mit 10 % Nachlass), alles Laufende ist abgedeckt**
- **Betriebskosten, Strom und Heizung inklusive, ohne eigene Abrechnung**
- **Glasfaser-Internet: schneller Anschluss, sofort nutzbar**
- **Reinigung der gemeinsamen Räume, der Besprechungsräume und der Sanitäranlagen**
- **Besprechungsräume im Erdgeschoss für Meetings, Workshops und Kundentermine, für alle Mieter im All-in enthalten**
- **Eigener Eingang bei La Bottega, ebenerdig zur Lidmanskygasse**
- **Stiege und Lift in der Mitte jeder Etage**

- **Lager (3. Stock) bzw. Teeküche (4. Stock) gehören zur ganzen Etage dazu**

Etwas Kleineres gesucht? Im selben Haus finden Sie auch das Büro Piccolo mit ca. 12,54 m² ab 355 € netto im Monat (Angebot Klein) sowie sechs Büros mit ca. 20 bis 28 m² ab 575 € netto im Monat (Angebot Mittel), jeweils inklusive All-in-Paket. Die Aufteilung der Räume ist flexibel: Büros lassen sich auf Anfrage teilen oder zusammenlegen.

Hinweis zu den Fotos: Die abgebildeten Möblierungen sind KI-generierte Einrichtungsvorschläge. Die Büros werden leer übergeben; Möbel und Einrichtung sind nicht Teil der Vermietung.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <500m

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 <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap