

**Großzügige Büroräumlichkeiten in Klagenfurt - auch als  
Praxis geeignet**



**Objektnummer: 372**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Bürofläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.280,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Heizkosten:</b>	140,00 €
<b>USt.:</b>	128,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Anna- Katharina Kos**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 664 4118523

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







0,5 1,95 0,25 2,80 0,25 5,00 0,25 5,00  
Hans Sachs Straße

ca. 150 m<sup>2</sup>





Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

# Objektbeschreibung

Charmante Büroräumlichkeiten in Klagenfurt zu vermieten!

## Immo-Hoch2 Highlights:

**Mietobjekt:** 9020 Klagenfurt, Hans Sachs Straße 7, EG

- Eingang mit alleiniger Benutzung
- Umfang: ca. 150m<sup>2</sup>
- Nutzung: Büro/Praxis

## Umfang/Raumaufteilung:

- Stiegenhaus mit separatem kleinen Postarchiv
- Büro / Empfang (für max. 2 Mitarbeiter) Vorzimmer
- Büro 1 (für max. 4 Mitarbeiter)
- Büro 2 (für max. 4 Mitarbeiter)
- Büro 3 (für max. 3 Mitarbeiter)
- Archiv, Teeküche, WC1, WC2

**Art des Mietverhältnisses:** Hauptmiete

Mietdauer: 5 Jahre (mit der Möglichkeit auf Verlängerung)

**Heizungsart:** Ölheizung

- Das Büro verfügt über eine eigene Ölheizanlage mit eigenem Tank.
- Diese Anlage steht nur der Büroeinheit zur Verfügung.
- Betriebsmittel (Heizöl) ist vom Mieter selbst zu bestellen und zu bezahlen, können jedoch auf Wunsch zu günstigen Preisen beim Eigentümer bestellt werden.

**Warmwasserversorgung:** Elektroboiler**Diverses:**

- Netzwerkverkabelung in allen Büros vorhanden.
- Alle Straßenseitigen Fenster verfügen über Rollläden. Diese Fenster sind zu einem 1/3 satiniert um den Einblick von außen zu verhindern.

**Signalisation:**

- Firmenbeschriftung rechtsseitig neben der Eingangstüre möglich (mit Beleuchtung).

**Parkmöglichkeit:**

- Blaue Zone mit Parkberechtigung um € 75,- p/A
- Parkmöglichkeit Kunden: vor dem Büro mit Parkautomat direkt gegenüber

**Objektbezug:** ab sofort

**Monatliche Kosten:**

- Miete: € 1.100,- +20% MwSt.
- Betriebskostenpauschale: € 180,- +20% MwSt.
- Heizkosten: Die Heizkosten sind je nach täglicher Nutzungsdauer zu kalkulieren.
- Bei normaler Büronutzung ist mit **max.** € 140,- p/M zu rechnen.

**Optional:** Vom Vormieter existiert eine moderne, fast neue und komplette Büroeinrichtung, die günstig zu

erwerben wäre.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Krankenhaus <500m  
 Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
 Geldautomat <500m  
 Post <500m  
 Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap