Büroeinheit mit vielseitiger Nutzung und neuem Badezimmer ++ KLAGENFURT ++



Objektnummer: 6349/871

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	38,49 m²
Gesamtfläche:	38,49 m²
Bürofläche:	38,49 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	389,90 €
Kaltmiete	463,44 €
Miete / m²	10,13 €
Betriebskosten:	73,54 €
Heizkosten:	36,52 €
USt.:	99,99 €

Provisionsangabe:

1.199,90 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH

























Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht die **letzte verfügbare Einheit** in einem modernen Bürohaus, Baujahr **2015**, in sehr gut sichtbarer und frequentierter Lage unweit des Südrings. Die im **Erdgeschoss** gelegene Einheit bietet eine **Nutzfläche von ca. 38,49 m²** und eignet sich ideal als **Büro, Praxis- oder Studiofläche**. Durch die offene Raumgestaltung und die moderne Ausstattung ist eine **flexible Nutzung** möglich, etwa als klassisches Büro, **Nagelstudio, Massageraum, Personal-Training-Raum oder Fußpflege- bzw. Kosmetikstudio**. Die Mieterstruktur im Haus ist gemischt und besteht überwiegend aus klassischen Büroflächen, ergänzt um ein Personal-Training-Studio sowie einen Fußpflege-Salon. Dadurch ergibt sich ein **lebendiges, aber dennoch ruhiges Arbeitsumfeld**, das besonders für Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr attraktiv ist.

Die Büroeinheit befindet sich im **Erdgeschoss** und ist dadurch **komfortabel und kundenfreundlich erreichbar**. Die gesamte Einheit umfasst **einen großen, offenen Raum** sowie einen **separaten Sanitärbereich mit Bad und WC**. Der auf dem Grundriss abgebildete Vorraum ist in der Realität **nicht als eigener Raum ausgebildet**, sodass ein **großzügiger, offener Hauptraum** zur Verfügung steht. Dies ermöglicht eine **optimale Nutzung der Fläche**, etwa für mehrere Arbeitsplätze, Empfangsbereich plus Behandlungszone oder Besprechungsecke. Der Sanitärraum ist vom Hauptraum aus begehbar.

Das Bürohaus wurde **2015 in massiver Bauweise** errichtet und präsentiert sich in **neuwertigem Zustand**. Die Einheit weist eine **Nutzfläche von ca. 38,49 m²** auf und verfügt über **öffnende Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung**, welche für eine gute Tageslichtversorgung und angenehmes Raumklima sorgen. Die Beheizung erfolgt über eine **Zentralheizung mit Luftwärmepumpe** und **Fußbodenheizung**, was für **komfortable Wärmeverteilung und vergleichsweise niedrige Betriebskosten** sorgt. Als Bodenbeläge wurden im Zuge der Sanierung **neue Vinyl- bzw. Laminatböden** verlegt, im Sanitärbereich sind **Fliesen** ausgeführt. Die Einheit ist mit einer **neuwertigen Teeküche** ausgestattet, welche die Versorgung von Mitarbeitern und Kunden erleichtert. Die Beleuchtung erfolgt über **Deckenleuchten**, wodurch eine gleichmäßige Ausleuchtung gewährleistet ist. Für Medien und Unterhaltung steht **Satelliten-TV** zur Verfügung. PKW - Abstellmöglichkeiten sind als **Parkplätze am Areal** gegeben (Stellplatzart: Parkplatz, Nutzung nach Verfügbarkeit bzw. Vereinbarung / First-Come-First-Serve).

Diese Büro- bzw. Praxisfläche überzeugt durch ihre **moderne, neuwertige Ausstattung**, die **flexible Raumaufteilung** und die **hervorragende Lage** in einem gewachsenen Gewerbe- und Dienstleistungsumfeld nahe dem Südring. Die **frisch sanierten Sanitäranlagen**, die **neuen Bodenbeläge** und die **bestehende Teeküche** ermöglichen einen raschen und unkomplizierten Start Ihres Geschäfts ohne großen Adaptierungsaufwand. Die Kombination aus **energieeffizienter Bauweise**, **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe**, **guter Verkehrsanbindung** und **attraktiver Nachbarschaft** macht dieses Objekt zu

einer **besonders interessanten Option für Unternehmer, Selbstständige und Dienstleister**, die einen repräsentativen Standort mit überschaubarer Fläche suchen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Adresse:** Schaußgasse 6/2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
- **Objektart:** Büro / Praxis / Studio
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 38,49 m²
- **Anzahl der Räume:** 1 großer, offener Hauptraum
- **Sanitär:** 1 Bad mit Dusche und WC, kürzlich saniert
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Baujahr Gebäude:** ca. 2015
- **Zustand:** neuwertig, sofort nutzbar
- **Heizung:** Zentralheizung mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- **Böden:** neue Vinyl-/Laminatböden, Fliesen im Sanitärbereich
- **Küche:** neuwertige Teeküche vorhanden
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung, öffenbar
- **Bauweise:** Massivbau

- **Dachform:** Satteldach
- **Energiekennzahl:** HWB 45 kWh/m²a, Klasse B
- **Lagebewertung:** sehr gut, frequentierte Gewerbelage nahe Südring
- **Nutzungsart:** Gewerbe (Büro, Praxis, Studio etc.)
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Maklerprovision:** 2 Bruttomonatsmieten
- **PKW - Stellplätze:** Parkplatz am Areal (nach Verfügbarkeit/Vereinbarung/Frist-Come-First-Serve)
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

Haben wir Ihr Interesse an dieser vielseitig nutzbaren Büro- bzw. Praxisfläche geweckt? Überzeugen Sie sich selbst vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne steht Ihnen Herr Tobias Weikl unter 0660/47 40 573 zur Verfügung!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap