

**360 TOUR / Repräsentatives, großzügiges, modernes,  
multifunktional nutzbares 5-Zimmer- Altbaubüro**



**Objektnummer: 1061**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1669
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	205,69 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	205,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 224,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.812,80 €
<b>Kaltmiete</b>	2.468,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	590,78 €
<b>Heizkosten:</b>	215,88 €
<b>USt.:</b>	536,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12

1180 Wien

T +43 1/47 097 17  
H +43 676/930 36 52  
F +43 1/47 097 17

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











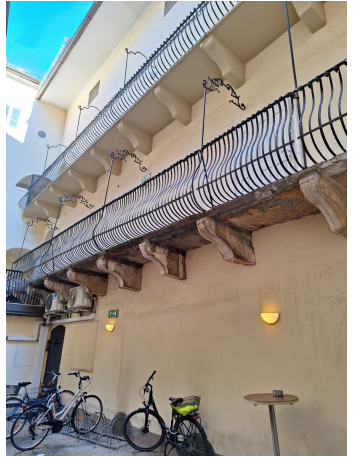




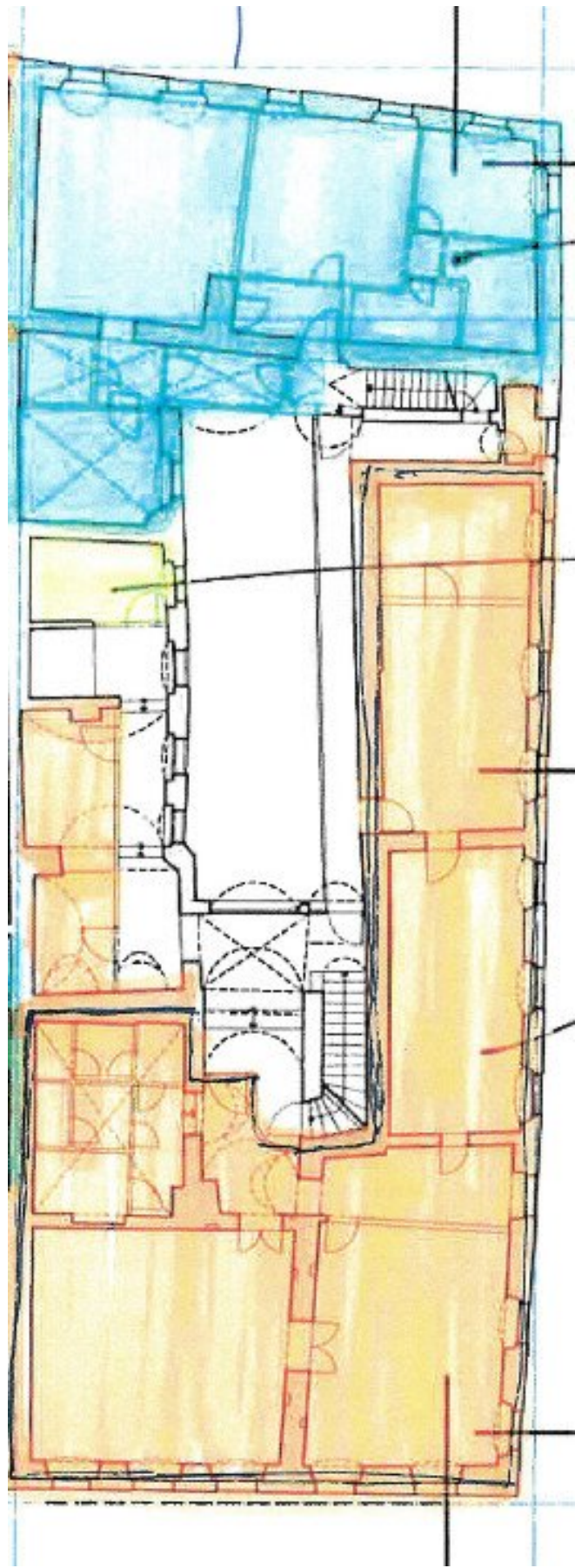












A+

A

B

C

D

E

F

G

F

H

G

D

# Objektbeschreibung

**Repräsentatives, großzügiges, modernes 5-Zimmer- Altbaubüro in zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz**

Zur **unbefristeten Vermietung** (Kündigungsverzicht 2 Jahre bzw. abzustimmen) gelangt ein sehr **ansprechendes, repräsentatives, modernes und multifunktional nutzbares 5-Zimmer-Altbaubüro in allerbesten, zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz.**

- Dieses ca. **205,69 m<sup>2</sup>** große Altbaubüro befindet sich in einem **historischen Jahrhundertwendehaus** (ca. 1669), besticht vor allem durch die **sehr gute Infrastrukturlage im Herzen von Klagenfurt.**
- Das Objekt selbst liegt im **2. Obergeschoss (Lift)** eines gepflegten Jahrhundertwendehauses.
- **beste Citylage**
- Parkplätze / Dauerparker sind ev. um ca. € 95,00 - € 147,00 in den umliegenden APCOA Garagen verfügbar
- gute öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung
- **monatliches Heizkostenkonto: derzeit ca. € 215,88 netto zuzüglich 20% Ust., € 259,06 brutto.**
- Adaptierungsmaßnahmen und Details (notwendige Änderungen, Sanierungs- oder Adaptierungsarbeiten am Objekt, Kündigungsverzicht, Mietbeginn, etc.) wären mit dem Vermieter noch gesondert abzustimmen

## **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Eingangsbereich
- 2 getrennte Toiletten mit vorgelagertem Sanitärbereich mit Handwaschbecken, Pissoir



- Küchenbereich (Spüle, Geschirrspüler, E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach)
- Raum 1
- Raum 2
- Vorraum
- Raum 3
- Raum 4 mit Türe (Fluchttüre) auf Innenhofbalkon
- Raum 5
- sehr gute Gesamtausstattung
- Parkett- und Fliesenböden
- Holzfenster
- Innenrollos
- Stuckdecken
- Fernwärme
  
- Energieausweis (HWB 224 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse F, fGEE 1,99 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse D, lt. EA vom 21.11.2015)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.

**HINWEIS:**

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur**

## **Verfügung!**

### **Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap