

## **Großzügiges, modernes und multifunktional nutzbares 6-Zimmer- Altbaubüro**



**Objektnummer: 1078**

**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>	169,75 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	169,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<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>	1.493,80 €
<b>Kaltmiete</b>	2.035,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	487,57 €
<b>Heizkosten:</b>	178,15 €
<b>USt.:</b>	442,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.967,88 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12



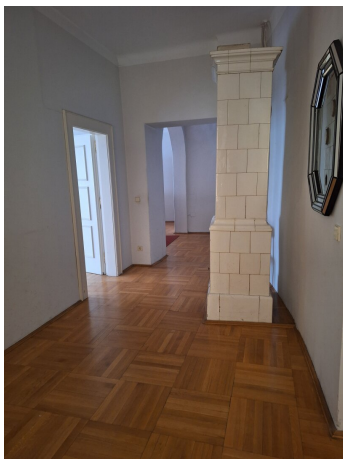










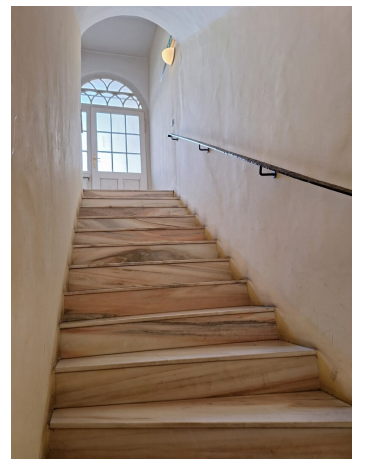
















A+

A

B

C

D

E

F

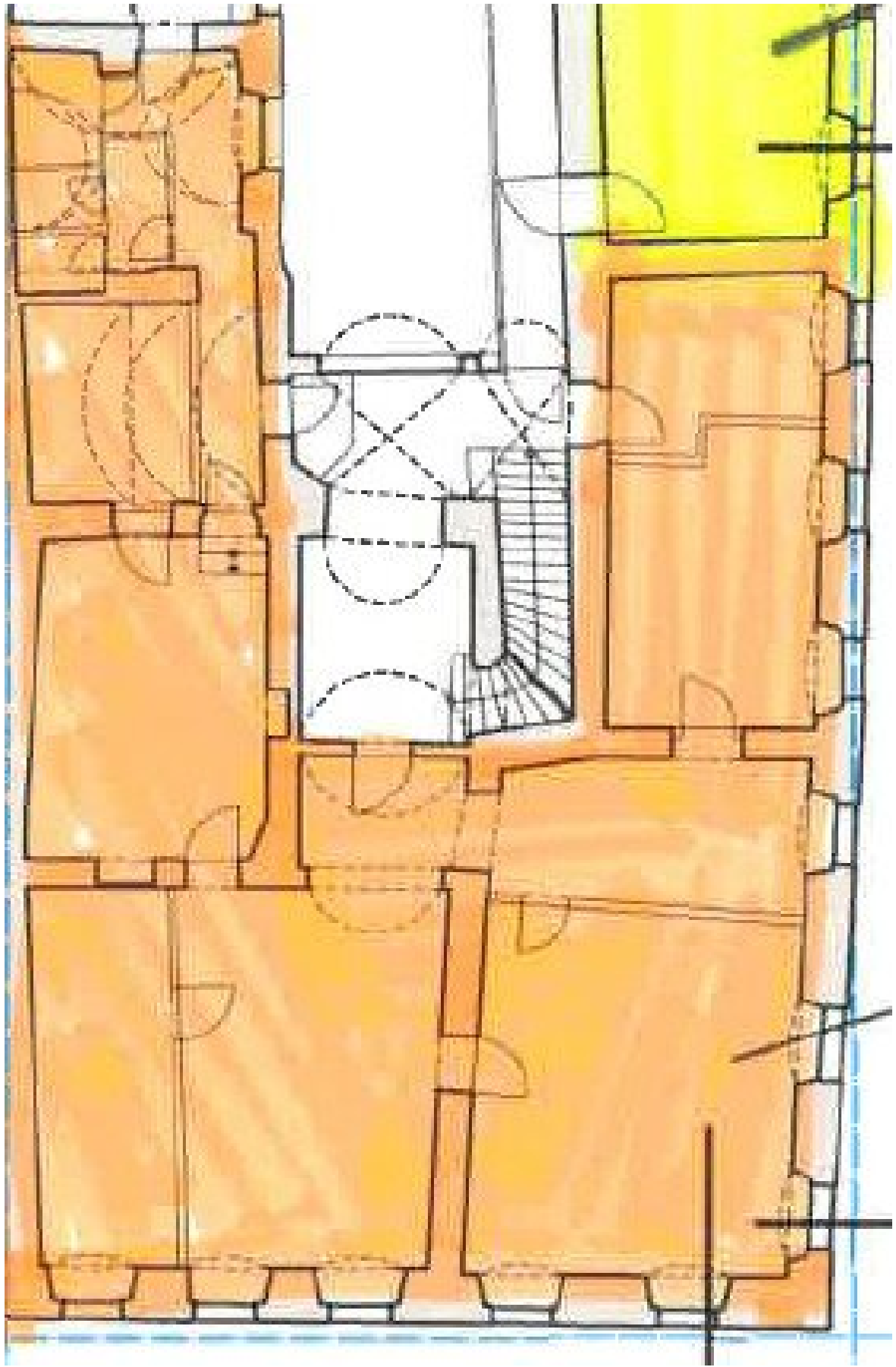
G

F

H

G

D



## Objektbeschreibung

**Großzügiges, modernes und multifunktional nutzbares 6-Zimmer- Altbaubüro in zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz**

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein **multifunktional nutzbares 6-Zimmer-Altbaubüro in allerbesten, zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Alter Platz.**

- Dieses ca. **169,75 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 **1. 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. € 178,15 netto zuzüglich 20% Ust., € 213,78 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 1
- Raum 1



- Raum 2
- Raum 3
- Raum 4
- Raum 5
- Raum 6 (ohne Fenster)
- Serverraum (ohne Fenster)
- Vorraum (Eingangsbereich 2)
- 2 getrennte Toiletten mit vorgelagertem Sanitärbereich mit Handwaschbecken
- Küchenbereich (Spüle, Kühlschrank)
- Eingangsbereich 3 beim Lift
- Parkett- und Fliesenböden
- Holzfenster
- 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