

**Beste Innenstadtlage-Nähe City Arkaden -150 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup> Büro/Praxis/Ordination!**



**Objektnummer: 1607/67**

**Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.950,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	420,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Markus Ferlin**

KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH  
Ramsauerstraße 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 0676 9228757  
H 0676 9228757

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





## Objektbeschreibung

Diese sehr gut aufgeteilten Büroräumlichkeiten mit rund 150 m<sup>2</sup> bis zu 350 m<sup>2</sup>, befinden sich in bester zentraler Lage gegenüber den City Arkaden von Klagenfurt. Nicht nur die Fußgängerzone, sondern auch das Landes- und Bezirksgericht, sowie sämtliche Infrastrukturen sind somit angebunden. Als Parkzone dienen die Parkplätze der Innenstadt, sowie die umliegenden Parkhäuser, insbesondere das gegenüberliegende Parkhaus des Shopping-Centers / City-Arkaden. Durch die perfekte Lage ist auch die Busanbindung direkt vor der Türe.

Die Aufteilung kann als Büro oder Ordination aber auch als Gemeinschaftspraxis genutzt werden. Ein Lift ist installiert und somit ist der Zugang zu den Räumlichkeiten im 1.Stockwerk auch barrierefrei zu erreichen.

Fakten:

Beste Innenstadtlage

Mietvarianten von 150 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup> sind möglich.

Aufteilungen können an den Mieter angepasst werden.

Netto Miete: 10 Euro pro m<sup>2</sup>

Netto Betriebskosten : derzeit 3 Euro pro m<sup>2</sup>

Zentral-Heizung: Kosten je nach Verbrauch

Mietdauer: Nach Vereinbarung bzw. nach Bedarf möglich

Kautio: 3 Bruttomonatsmieten

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.500m

### **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 <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m  
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap