

**Bestlage - City Arkaden - 200 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup>  
Büro/Praxis/Ordination!**



**Objektnummer: 1607/66**

**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>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	600,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	560,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Markus Ferlin**

MODERNA.IMMO FPE Projektentwicklungs 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 perfekt aufgeteilten Büroräumlichkeiten mit rund 200 m<sup>2</sup> und bis zu 350 m<sup>2</sup> erweiterbar, 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.

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 200 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 ca. 3 Euro pro m<sup>2</sup>

Zentralheizung: 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 <1.000m

### **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 <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap