

## **Repräsentatives Altbaubüro im historischen Palais Orsini-Rosenberg – Alter Platz 1, Klagenfurt**



Luftbild Alter Platz

**Objektnummer: 565**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1737
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.955,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.215,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>Heizkosten:</b>	130,00 €
<b>USt.:</b>	469,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Günther Haber**

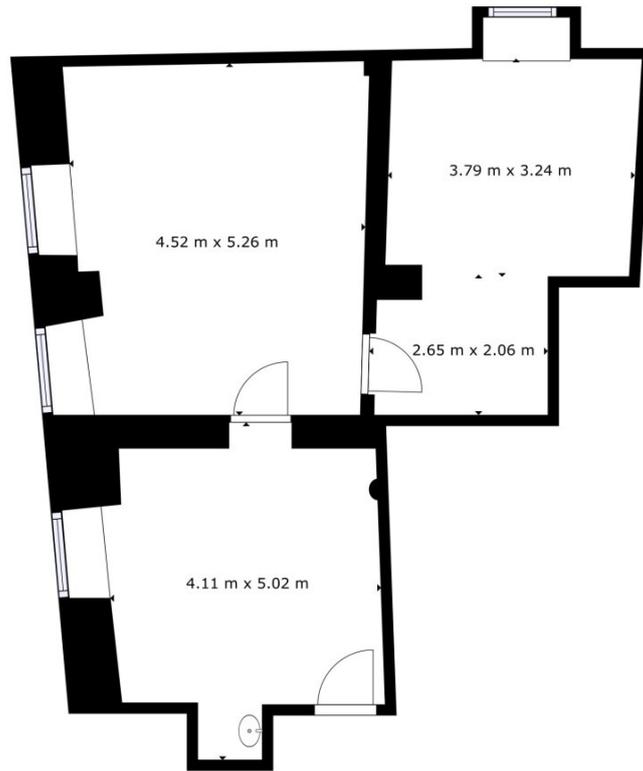
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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







BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 65.15 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT: 65.15 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWAHR



## Objektbeschreibung

Inmitten des architektonischen Erbes Klagenfurts, im prestigeträchtigen Palais Orsini-Rosenberg (ehemals Palais Welzer), erwartet Sie ein einzigartiges Büroensemble im 1. Obergeschoss. Diese Räumlichkeiten vereinen historischen Charme mit funktionaler Moderne und bieten eine inspirierende Arbeitsumgebung für anspruchsvolle Unternehmen.

### Ausstattung & Raumaufteilung:

- Drei großzügige Büroräume mit edlem Parkettboden
- Zwei beeindruckende grüne Kachelöfen als stilvolle Raumakzente
- Profiliertes Echtholz-Türdesign mit goldenen Türklinken
- Kastenfenster im historischen Stil für ein authentisches Ambiente
- Gewölbedecken, die den historischen Charakter unterstreichen
- Moderne Beheizung über Fernwärme und Heizkörper
- Kleine Nische mit Waschbecken – ideal für eine Teeküche
- Barrierefreier Zugang über Treppe und Personenlift

Die Büroräume werden vor Übergabe frisch gestrichen und instand gesetzt. Individuelle Anpassungen oder Sonderinstallationen können nach Absprache vorgenommen werden. Bei eigenständiger Renovierung durch den Mieter besteht die Möglichkeit, eine mietfreie Zeit zu vereinbaren.

### Zusätzliche Fläche:

Direkt angrenzend steht ein weiteres Büro mit ca. 79 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dieses umfasst drei zusätzliche Büroräume, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein WC und kann optional angemietet werden.

Erleben Sie Arbeiten in einem Ambiente, das Geschichte atmet und gleichzeitig modernen Komfort bietet. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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