

192 m² Praxisfläche mitten in Klagenfurt - barrierefrei



Objektnummer: 2771

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	192,42 m ²
Bürofläche:	193,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1

Ihr Ansprechpartner



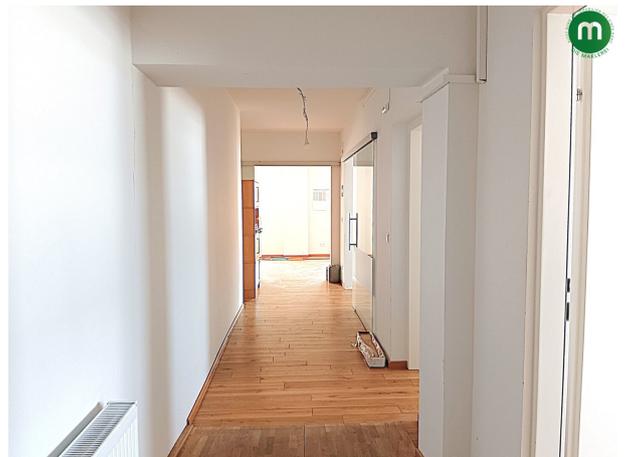
Pino Reinhard Lux

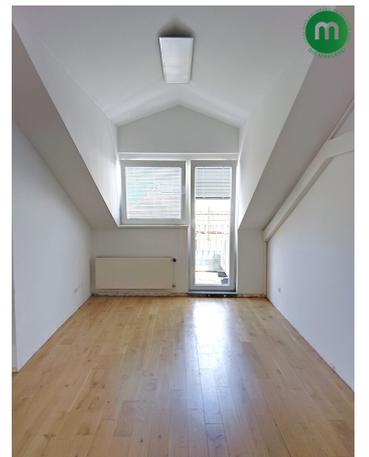
DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock
1040 Wien

T +43 1 343 95 20
H +43 676 750 40 13
F +43 1 343 95 20-90

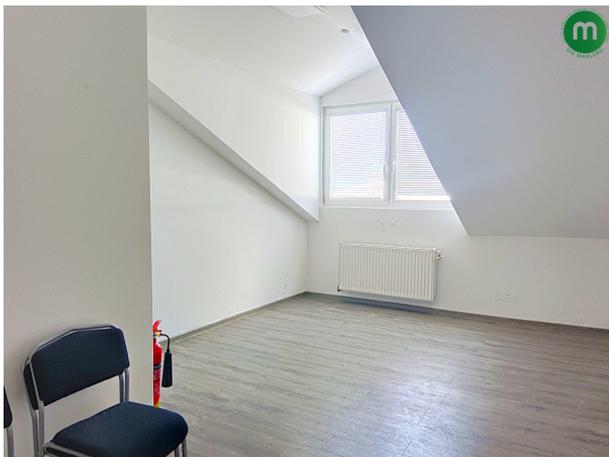
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



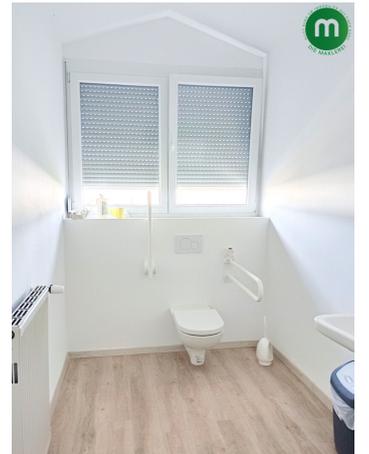






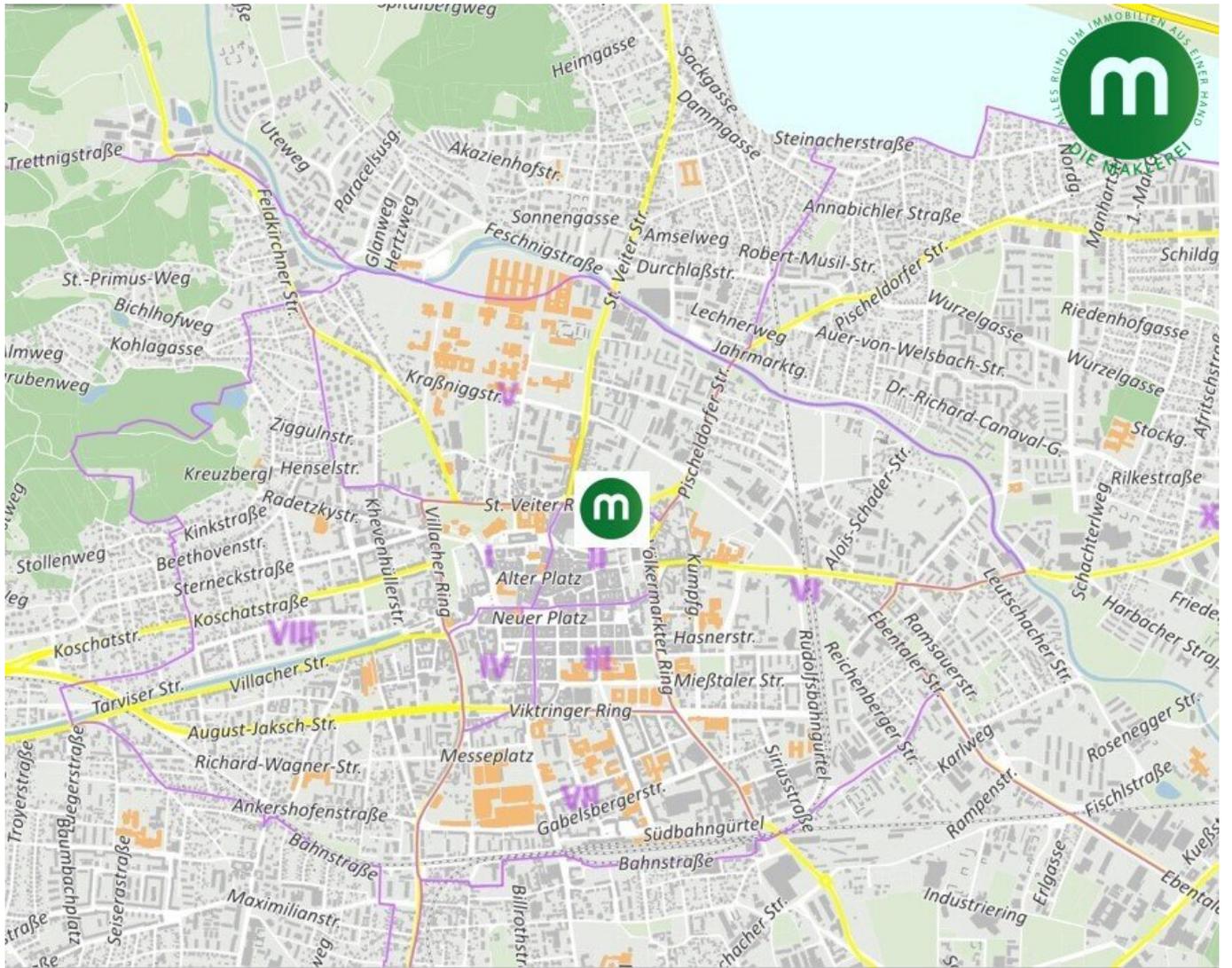












Objektbeschreibung

Büro- oder Praxisfläche im Zentrum von Klagenfurt

Im Herzen der Klagenfurter Innenstadt, nur wenige Schritte vom **Rauscherpark** und den **City Arkaden** entfernt, erwartet Sie diese großzügige und gepflegte Gewerbeeinheit im Dachgeschoß (mit großem Personenaufzug) eines Gebäudes aus den 1960er-Jahren.

Ob als modernes **Büro**, **Praxis** oder kombinierte Nutzung – die rund **192 m²** große Fläche bietet Ihnen flexible Möglichkeiten zur Umsetzung Ihrer Ideen. Dank der hervorragenden **Innenstadtlage** profitieren Sie nicht nur von optimaler Erreichbarkeit und Infrastruktur, sondern auch von einem repräsentativen Umfeld, das Ihre Klient*innen oder Geschäftspartner angemessen empfängt.

Raum für Ideen – auf einen Blick:

- **Gesamtfläche:** 192,42 m²
- **Terrasse:** 4,4 m²
- **barrierefrei** zugänglich
- **6 helle Räume**, ideal als Büros, Behandlungs- oder Besprechungszimmer nutzbar
- **2 Badezimmer**, zusätzlich ein **rollstuhlgerechtes WC** – ideal für Mitarbeitende und Kunden
- **2 zusätzliche Abstellräume** für Archiv oder Server
- **Kücheninstallation** vorbereitet
- **Lift im Haus**
- **Dachgeschoß**, Ost-Ausrichtung

Vielfältige Nutzungsoptionen

Diese Fläche eignet sich besonders für:

- Anwaltskanzleien oder Notariate

- Therapie- oder Ordinationsgemeinschaften
- Kreativagenturen, IT-Büros oder Beratungsunternehmen
- Bildungseinrichtungen oder Start-ups

Die ruhige und zugleich zentrale Lage sowie die gute Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem idealen Arbeitsumfeld.

Perfekte Lage – perfekte Erreichbarkeit

Alles in Gehdistanz:

- Bushaltestelle: 75 m
- Bahnhof: 925 m
- Autobahnanschluss: 2.800 m
- Flughafen: 2.950 m
- Parkmöglichkeiten in umliegenden Garagen und Kurzparkzonen

Heizung und Wasser werden gemäß Vorschreibung monatlich akontiert verrechnet.

Nahversorgung & Infrastruktur:

Apotheke, Supermarkt, Post, Banken, Gastronomie sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe – ebenso wie Schulen, Universität und öffentliche Verwaltungseinrichtungen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Kosten einmalig:

3 Bruttomonatsmieten Kautions

3 Bruttomonatsmieten Vermietungshonorar

Finanzamtsvergebührung (1% der 3-fachen Bruttojahresmiete)

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

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 <1.000m

Flughafen <3.000m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap