# Raum für Ideen – Ihr neues Büro in Klagenfurt samt Lagermöglichkeit

**Objektnummer: 887**

**Eine Immobilie von Die Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| **Nutzfläche:** | 188,63 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 72,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.790,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.140,56 € |
| **Miete / m²** | 9,49 € |
| **Betriebskosten:** | 350,56 € |
| **USt.:** | 428,11 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Edgar Andes**

Die Makler GmbH
Nonntaler Hauptstraße 89
5020 Salzburg

T +43 662 82 13 45
H +436645120630

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

# Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:**

Zur Vermietung gelangt eine moderne, bestens ausgestattete Bürofläche in der Völkermarkter Straße in 9020 Klagenfurt. Auf insgesamt ca. **188 m²** bietet dieses Objekt großzügige und flexibel nutzbare Büroräumlichkeiten, ideal für Agenturen, Dienstleistungsunternehmen oder Start-ups. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein weiteres Lager im Ausmaß von ca. 50 m² anzumieten.

**Raumaufteilung:**

- Freundlicher Empfangsbereich
- 5 separat begehbare Büros
- Kopiererraum / Abstellraum
- Teeküche
- WC

**Ausstattung:**

- EDV-Verkabelung
- Serverschrank
- Parkettboden
- außenliegende Jalousien
- Klimaanlage
- Teeküche
- WC

**Lage:**

Die Immobilie befindet sich in hochfrequentierter Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und

Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie.

**Kosten netto zzgl. 20% USt.:**

- **Miete:** € 1.790,00 / Monat
- **Betriebskosten:** € 350,56 / Monat
- **Gesamtmiete (inkl. BK, exkl. USt):** € 2.140,56 / Monat

**Verfügbarkeit:**

Ab sofort beziehbar.

Die Mietfläche wird frisch ausgemalt übergeben, aktuell finden noch Malerarbeiten in den Räumlichkeiten statt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap