

**Bürohaus mit 156 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Klagenfurt –  
ideal für Versicherungen, Maklerbüros, Kanzleien oder  
Beratungsunternehmen mit Anspruch auf eine  
eigenständige Geschäftsadresse und gute Erreichbarkeit**



Büro 1

**Objektnummer: 657**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	156,70 m²
<b>Nutzfläche:</b>	156,70 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

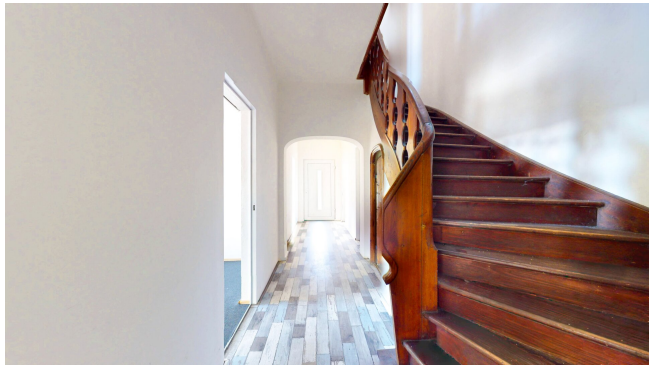
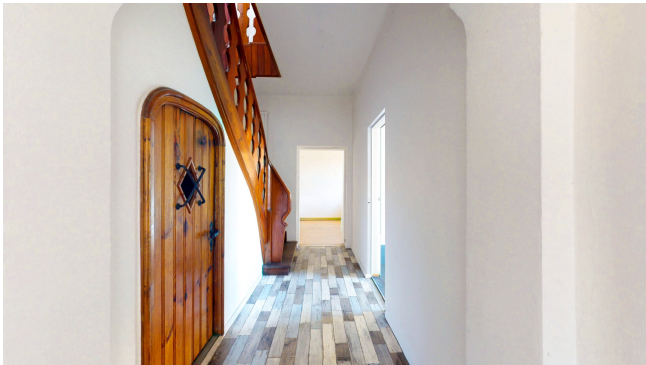
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



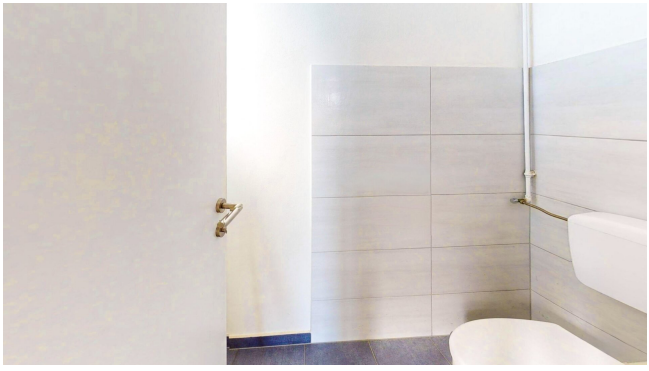








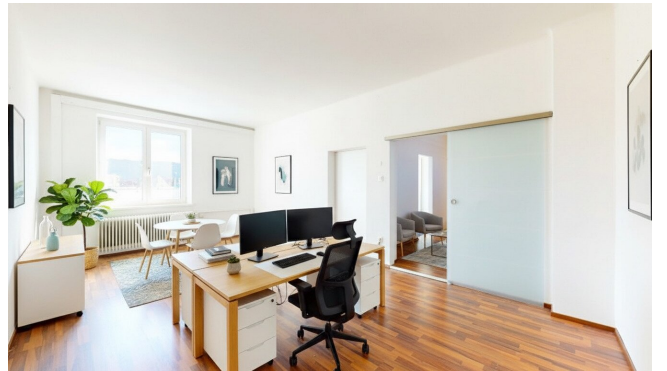






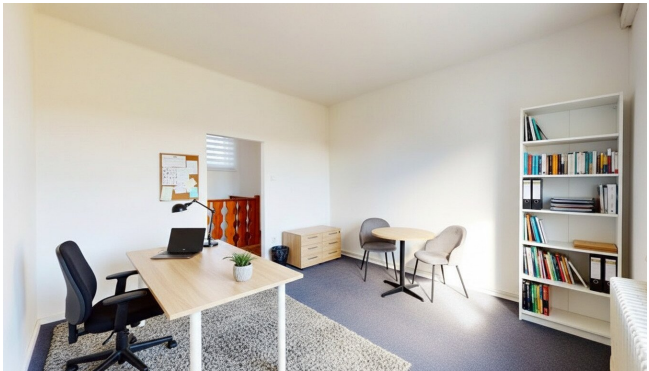




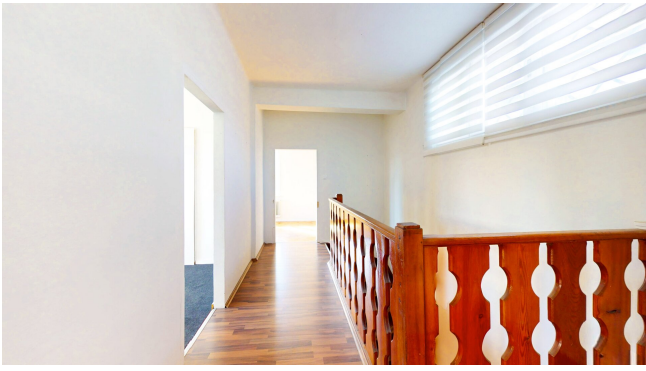
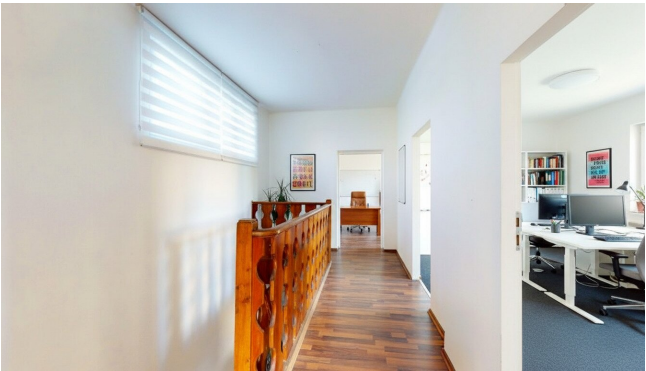
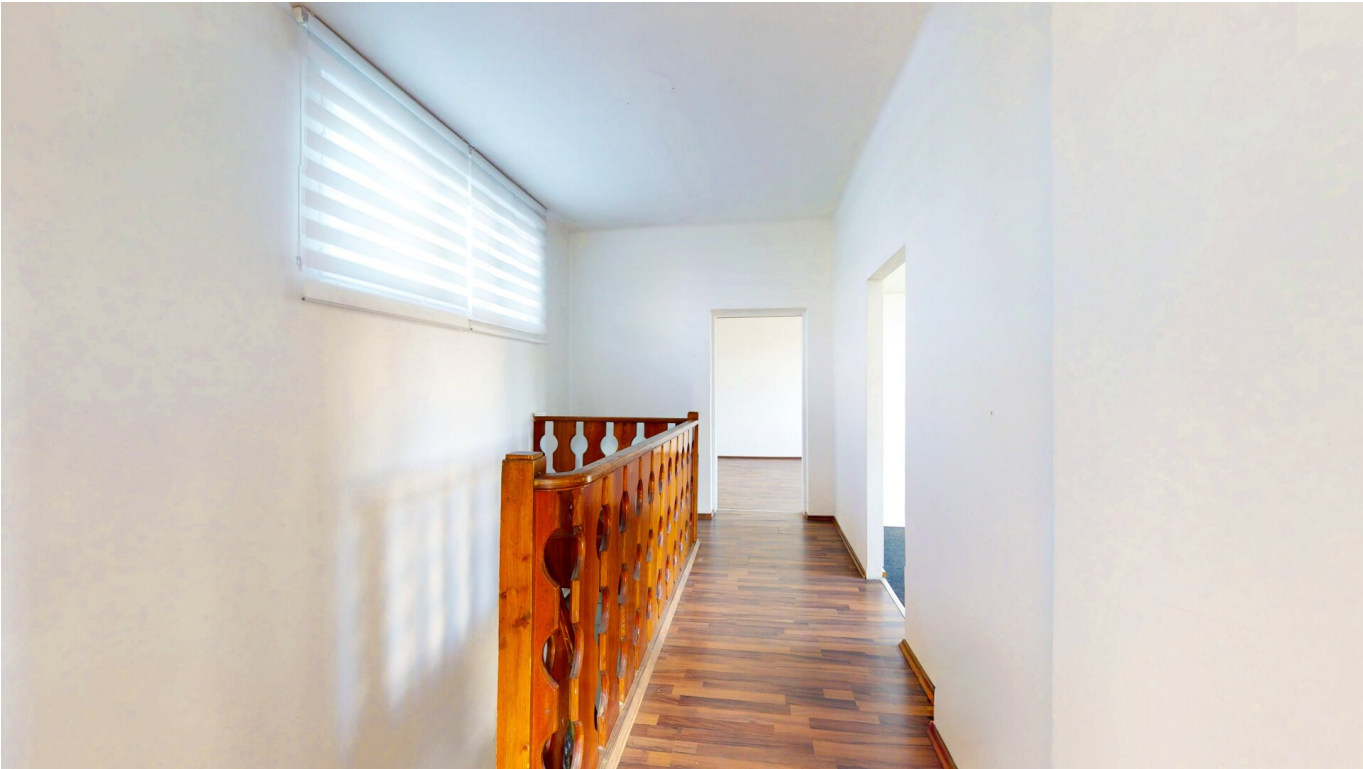










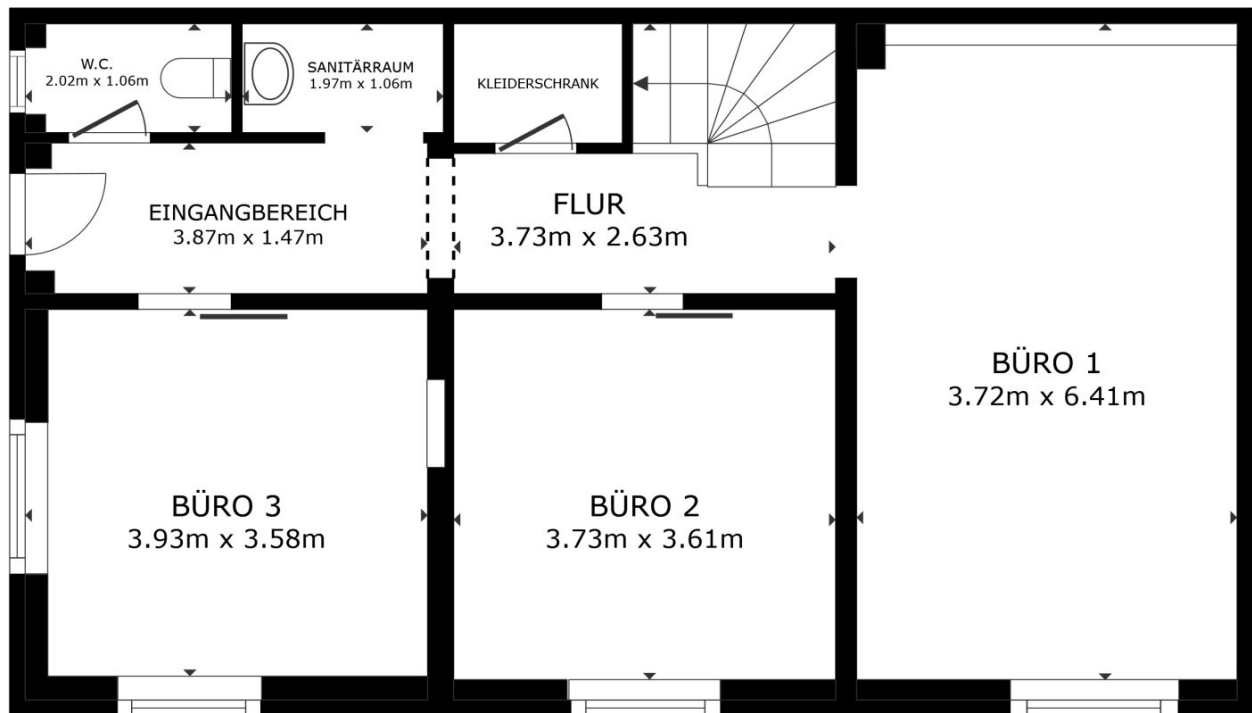








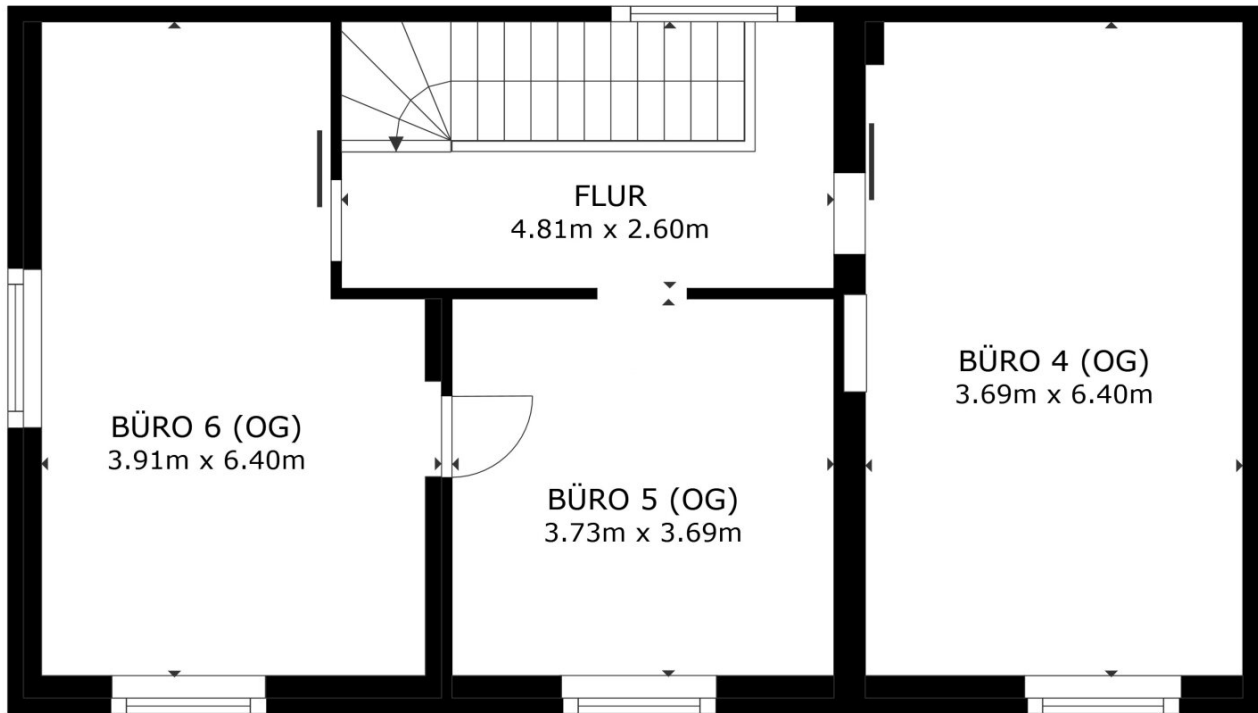




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 78.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 78.6 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 156.7 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 78.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 78.6 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 156.7 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein **eigenständiges Bürohaus mit einer Gesamtfläche von ca. 156,7 m²**, verteilt auf zwei Etagen, in zentraler Lage von Klagenfurt am Wörthersee. Die Immobilie wurde zuletzt von einem Versicherungsunternehmen genutzt und ist **ausschließlich für gewerbliche Nutzung** vorgesehen. Ideale Mieter wären erneut **Versicherungen, Maklerbüros, Beratungsunternehmen, Kanzleien oder Agenturen**, aber auch andere gewerbliche Dienstleister finden hier funktionale und repräsentative Räumlichkeiten.

Das Objekt befindet sich auf einem abgeschlossenen, gewerblich genutzten Hof. Unmittelbarer Nachbar ist ein **renommiertes Ford-Autohaus**, das zur regionalen Bekanntheit und Sichtbarkeit des Standortes beiträgt.

## Raumaufteilung & Ausstattung

### Erdgeschoss (ca. 78,1 m²)

- Drei helle Büroräume, davon ein Raum mit **Küchenanschlüssen**, ideal als Sozialraum oder Pausenzone
- Sanitärbereich mit **WC und separatem Waschraum**
- Kleiner Abstell- oder Technikraum
- Großzügiger Eingangsbereich mit direkter Verbindung zum Flur

### Obergeschoss (ca. 78,6 m²)

- Über eine **rustikale Holztreppe** erreichbar
- Drei weitere freundliche Büros mit gut nutzbarer Raumtiefe
- Zentrale Flurzone zur flexiblen Anbindung aller Räume

### Allgemeine Ausstattung

- **Bodenbeläge:** Überwiegend **Fliesen** und **Laminat in Holzoptik**, gepflegter Zustand
- **Fenster:** Isolierverglaste **Kunststofffenster** in allen Räumen



- **Türen: Überwiegend Glasschiebetüren** innen für eine moderne und offene Raumwirkung
- **Heizung:** Zentrale Beheizung über **Fernwärme**, verteilt über Heizkörper in allen Bereichen
- Helle Raumwirkung durch große Fensterflächen
- Saubere, weiße Wandgestaltung – sofort bezugsfertig

## Außenbereich & Stellplätze

Zum Objekt gehören **zwei zugeordnete Außenstellplätze**, die sich direkt vor dem Gebäude befinden. Zusätzliche Besucherparkplätze sind im Hofbereich vorhanden. Die befestigte Hoffläche sorgt für gute Zugänglichkeit – auch für Kundenverkehr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap