

**Ihr EIGENES Studio - Büro - Praxis - Agentur - inkl.  
Parkflächen!**



**Objektnummer: 1630/344**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis                        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9020 Klagenfurt,01.Bez.:Innere Stadt |
| <b>Baujahr:</b>          | 1955                                 |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert                         |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 87,00 m²                             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2,50                                 |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                    |
| <b>WC:</b>               | 2                                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 43,50 kWh / m² * a          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 625,00 €                             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 825,10 €                             |
| <b>Miete / m²</b>        | 7,18 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 200,10 €                             |
| <b>USt.:</b>             | 165,02 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

Ulli IMMO

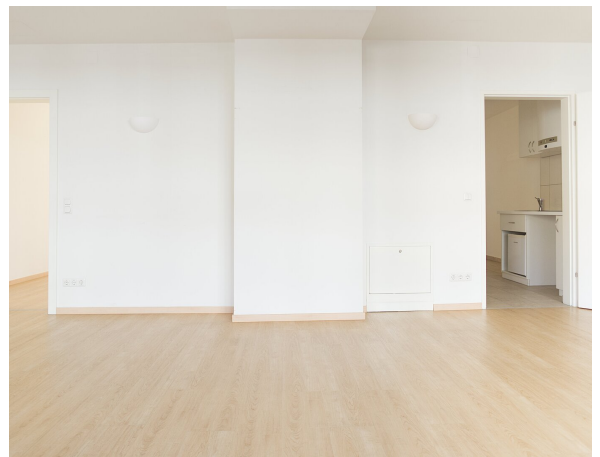
Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt a

T 0676/4680409

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



hin zur



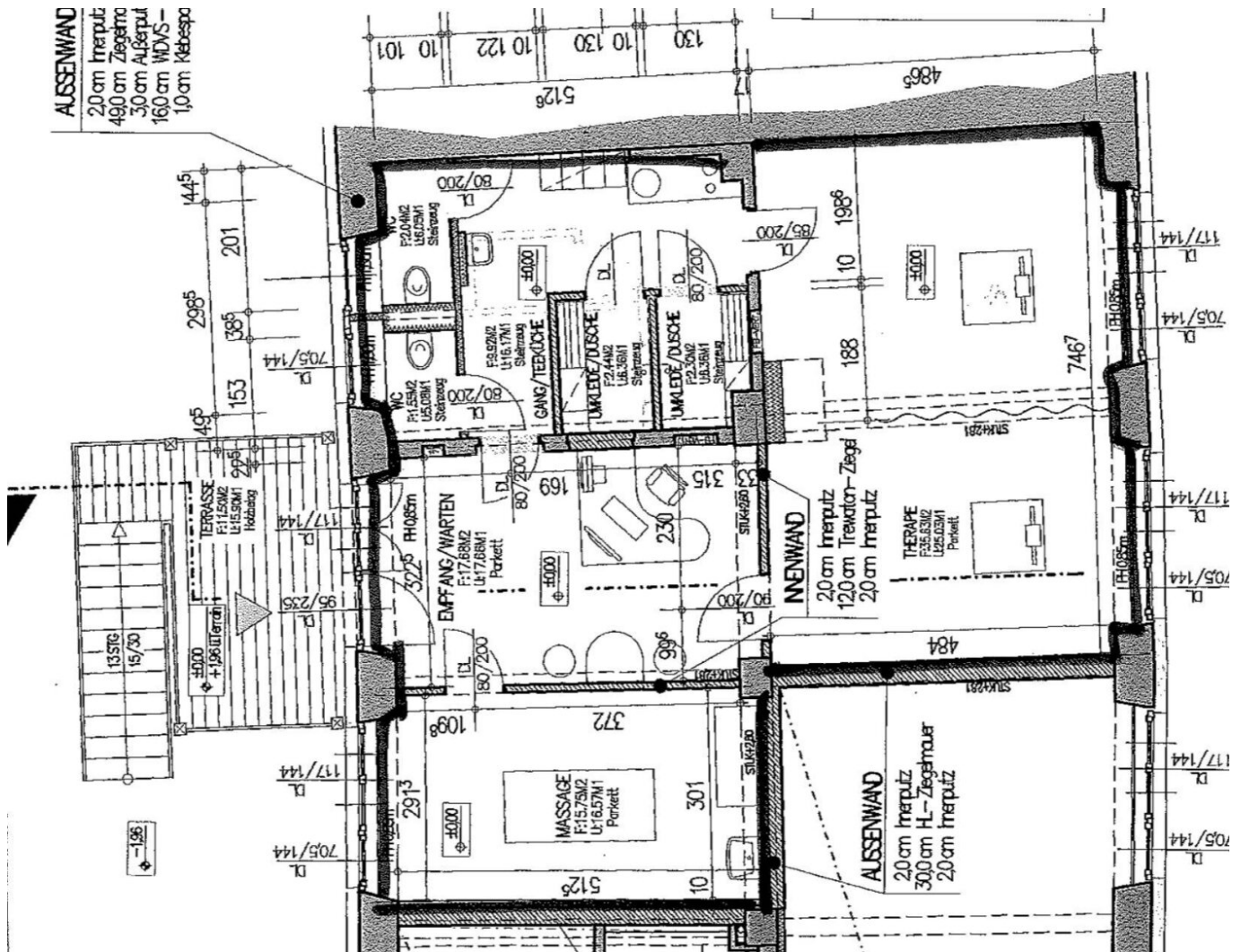








**AUSSENWAND**  
 20 cm Inneputz  
 490 cm Ziegelm  
 30 cm AÙberputz  
 160 cm WDVS  
 10 cm Klebepap









## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Immobilie eignet sich ideal für ein Yoga, Pilates, Gymnastik oder Massagestudio, natürlich aber ebenso gut als Büro oder Agentur.

Hier überzeugt die angenehme Atmosphäre !

Über das Hochparterre gelangen Sie in diese stilvollen und hellen Büroräumlichkeiten!

Große Fensterflächen lassen das Licht der Morgen- und Abendsonne in die Räume und schaffen ein warmes, freundliches Ambiente. Der großzügige, helle Bereich bietet ideale Voraussetzungen für Gruppen oder gemeinschaftliches Arbeiten. Für Einzelbehandlungen oder Bürotätigkeiten steht ein eigener Raum (mit Waschbecken) zur Verfügung.

Zur Ausstattung zählen außerdem zwei separate Toiletten, zwei separate Duschen und eine kleine Küchenzeile. Die Räume ermöglichen eine funktionale und gleichzeitig angenehme Arbeitsumgebung- ideal für ausgewählte Gesundheitsberufe (sofern keine Barrierefreiheit erforderlich ist) , kreative Tätigkeiten oder klassische Büroarbeit !

Der zentrale Eingangsbereich verbindet den separaten Raum mit dem große Raum und bietet Zugang zu den Toilette, Duschen und der Küchenzeile.

Der separater Raum ist zum Innenhof ausgerichtet, bietet somit sehr viel Ruhe und hat ein zusätzliches Waschbecken.

Der große westseitige Raum besticht durch seine Lichtdurchflutung, er ist vielseitig nutzbar und straßenseitig ausgerichtet.

Einen kleinen und wundervollen Außenbereich bietet die Westterrasse.

In der Rosentalerstraße befinden Sie sich in unmittelbare Stadtnähe und sind fußläufig in max. 10 Minuten im Altstadtzentrum von Klagenfurt.

Derzeit sind 2 Parkplätze im Innenhof zu je netto € 38,- in der Miete enthalten. In naher Zukunft wird der Bau einer größeren Wohnanlage vor der Gewerbefläche erwartet. Während der Bauphase werden zwei alternative Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung gestellt. Nach Fertigstellung der Wohnanlage werden anstelle der zwei Außenabstellplätze zwei

Tiefgaragenparkplätze angeboten, jeweils mit einem Aufpreis von € 32, netto (d.h. Gesamtaufpreis € 64,- netto zzgl. 20% MwSt.). Bei Bedarf könnte auch ein Außenabstellplatz bestehen bleiben und weiterhin genutzt werden, während nur ein zusätzlicher Tiefgaragen Parkplatz angemietet wird.

DIE BK sind inklusive Heizkosten und der Strom wird vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter selbst abgerechnet!

3BMM Kaution

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte an:

Mag. Ulrike Brunner

Immobilienmaklerin

**ULLI IMMO** / Lebensräume die passen.

[Alter](#) Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am  
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](#) | [+43 \(0\) 676 4680409](#)

**Hinweis:**

*Wir bitten um Standortprüfung und dürfen der guten Ordnung halber festhalten, dass bei Erwerb oder Anmietung eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der jeweils ausgewiesenen Höhe in Rechnung gestellt wird. Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% bzw 3 BMM + 20% MWSt.*

**Pflichtinformationen gemäß Artikel 13 DSGVO:**

*Im Falle des Erstkontakts sind wir gemäß Art. 12, 13 DSGVO verpflichtet, Ihnen folgende datenschutzrechtliche Pflichtinformationen zur Verfügung zu stellen: Wenn Sie uns per E-Mail kontaktieren, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten nur, soweit an der Verarbeitung ein berechtigtes Interesse besteht (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO), Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO), die Verarbeitung für die Anbahnung, Begründung, inhaltliche Ausgestaltung oder Änderung eines Rechtsverhältnisses zwischen Ihnen und uns erforderlich sind (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) oder eine sonstige Rechtsnorm die Verarbeitung gestattet. Ihre personenbezogenen Daten verbleiben bei uns, bis Sie uns zur Löschung auffordern, Ihre Einwilligung zur Speicherung widerrufen oder der Zweck für die Datenspeicherung entfällt (z. B. nach abgeschlossener Bearbeitung Ihres Anliegens). Zwingende gesetzliche Bestimmungen – insbesondere steuer- und handelsrechtliche Aufbewahrungsfristen – bleiben unberührt. Sie haben jederzeit das Recht, unentgeltlich Auskunft über Herkunft, Empfänger und Zweck Ihrer gespeicherten personenbezogenen Daten zu erhalten. Ihnen steht außerdem ein Recht auf Widerspruch, auf Datenübertragbarkeit und ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu. Ferner können Sie*



die Berichtigung, die Löschung und unter bestimmten Umständen die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verlangen. Details entnehmen Sie unserer Datenschutzerklärung. Unseren Datenschutzbeauftragten erreichen Sie unter [office@ulli-immo.at](mailto:office@ulli-immo.at).

### **Sonstiges:**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer/von der Eigentümerin der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap