

**Eigenständiges Bürohaus (ca. 157 m<sup>2</sup>) nahe Hbf Klagenfurt  
– teilbar, 2 Parkplätze, ideal für Kanzlei, Büro, Praxis &  
Bürogemeinschaft**



Ansicht außen

**Objektnummer: 681**

**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

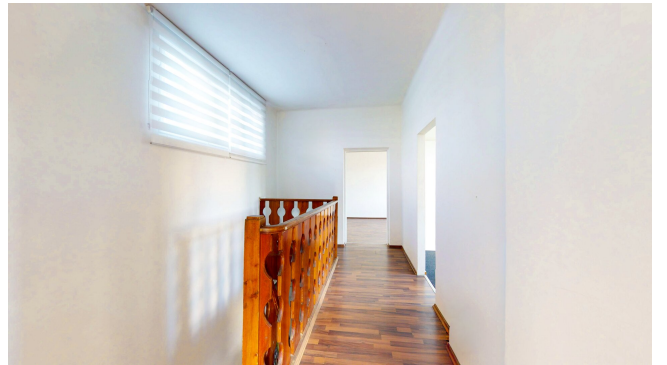
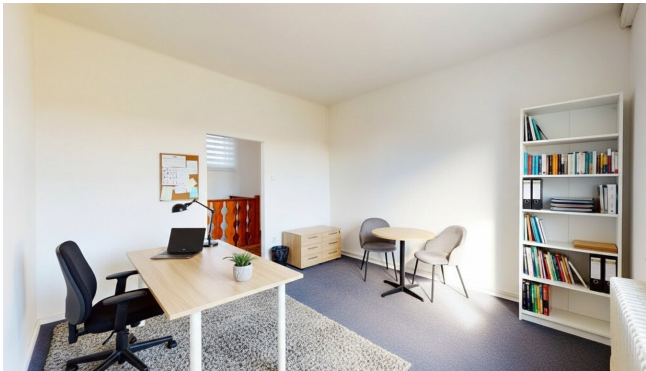










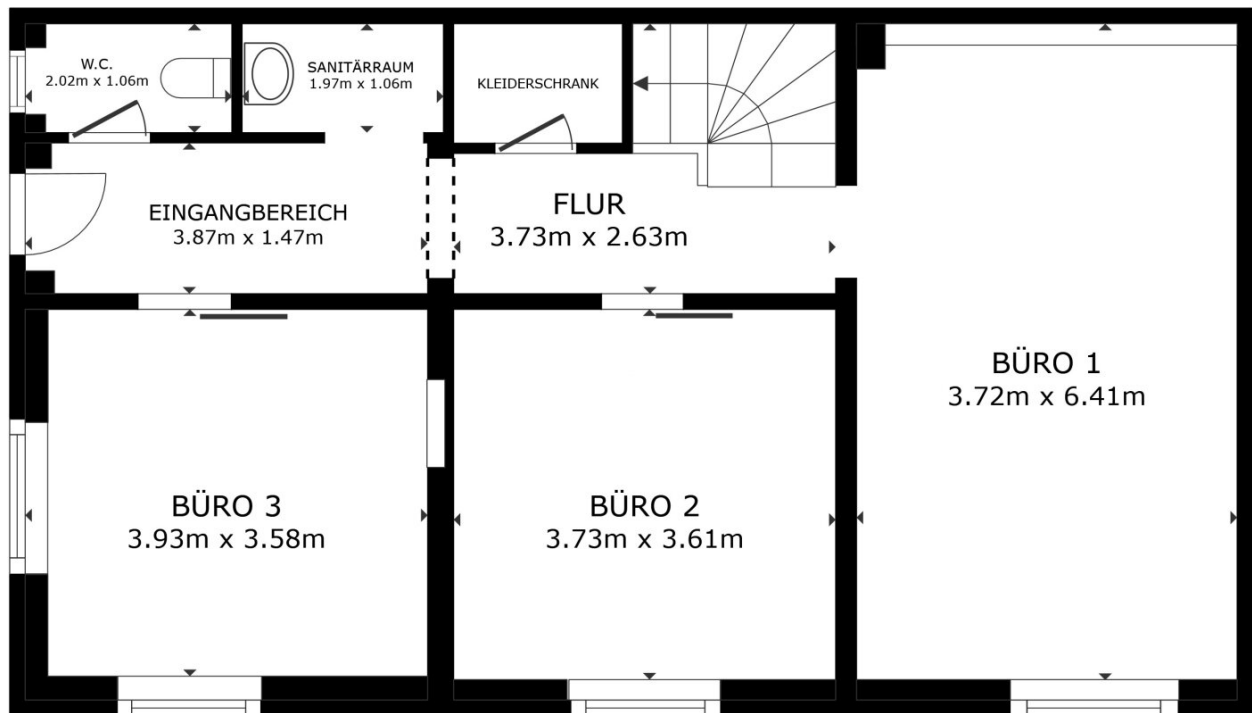








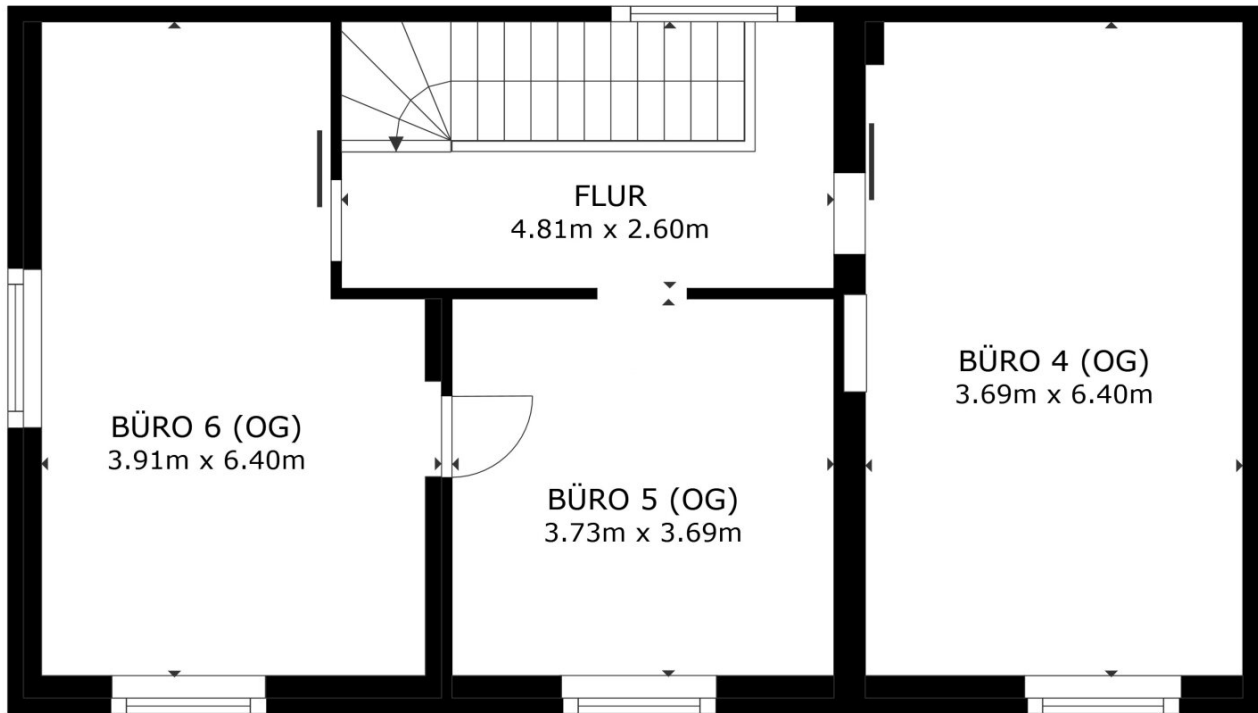




STOCKWERK 1

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

Sie suchen kein anonymes Großraumbüro, sondern eine **eigene Adresse** für Ihr Unternehmen?

Dieses **eigenständige Bürohaus mit ca. 156,7 m<sup>2</sup>** in Klagenfurt am Wörthersee bietet Ihnen genau das: klare Sichtbarkeit für Ihre Marke, sehr gute Erreichbarkeit und eine ruhige Innenhoflage – die perfekte Kombination für anspruchsvolle Unternehmen und Dienstleister.

Das Objekt befindet sich im Hof eines gewerblich genutzten Ensembles am **Südbahngürtel / Lastenstraße**, nur wenige Gehminuten vom **Hauptbahnhof Klagenfurt** entfernt. Damit ist das Büro für Mitarbeiter und Kunden sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar. Direkt vor dem Gebäude stehen Ihnen **2 fix zugeordnete PKW-Stellplätze** zur Verfügung, zusätzliche Besucherparkplätze im Hof sind vorhanden.

Die Gesamtfläche von rund **156,7 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf **zwei Ebenen** mit insgesamt **6 Büroräumen** plus Empfang:

- **Erdgeschoss ca. 78,1 m<sup>2</sup>:**

Repräsentativer Eingangsbereich mit Empfang, Flur, drei helle Büroräume (davon ein Raum mit Küchenanschlüssen – ideal als Teeküche bzw. Sozialraum), Sanitärbereich mit WC und Waschraum sowie Abstellfläche.

- **Obergeschoss ca. 78,6 m<sup>2</sup>:**

Über eine rustikale Holztreppe erschlossen, drei weitere gut geschnittene Büroräume mit angenehmer Raumtiefe und freundlicher Belichtung.

Die Ausstattung ist funktional, gepflegt und sofort betriebsklar:

- Laminat- und Fliesenböden
- isolierverglaste Kunststofffenster
- überwiegend **Glasschiebetüren** für ein modernes, offenes Raumgefühl
- **Fernwärme-Zentralheizung** über Radiatoren in sämtlichen Räumen
- neutrale, helle Oberflächen – ideal für jede Corporate Identity

## Flexible Nutzung & Bürogemeinschaft

Die Immobilie eignet sich hervorragend als:

- **Kanzlei / Bürohaus** (Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare, Unternehmensberater, Versicherungsmakler, Maklerbüro)
- **Praxis / Ordination / Therapiezentrum** (Psychotherapie, Coaching, Beratung, Physiotherapie)
- **Agentur oder Kreativbüro**
- **Bürogemeinschaft** mit mehreren eigenständigen Professionisten, die repräsentative Räume in einem gemeinsamen Haus nutzen möchten.

Auf Wunsch kann das Bürohaus **als Ganzes** angemietet werden oder – bei entsprechender Vereinbarung – **in zwei Einheiten (EG / OG) organisatorisch getrennt genutzt** werden. Damit sind auch Unternehmen mit geringerem Flächenbedarf ab ca. 75–80 m<sup>2</sup> optimal adressiert. Eine **Bürogemeinschaft** aus 3–6 selbständigen Dienstleistern lässt sich hier ebenso professionell abbilden wie eine klassische Einzelkanzlei.

## Konditionen & Einzugs-Sonderkondition

- Nettomiete Büro: 1.000 € / Monat
- Betriebskosten netto: 250 € / Monat
- **2 fix zugeordnete PKW-Stellplätze im Hof inkludiert**
- Gesamt: 1.250 € netto / Monat zzgl. 20 % USt.

Für rasch entschlossene Interessenten bieten wir eine **attraktive Einzugs-Sonderkondition**, die die vollständige Nutzung der gesamten Bürofläche **inklusive der beiden PKW-Stellplätze** umfasst – Details erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Wenn Sie ein **repräsentatives Büro / eine Praxis oder Bürogemeinschaft in Klagenfurt mieten** möchten und Wert auf eine eigenständige Adresse, Nähe zum Hauptbahnhof, gute Verkehrsanbindung sowie **Büro mit Parkplatz** legen, ist dieses Bürohaus eine äußerst spannende Option.

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé zu und koordinieren einen individuellen Besichtigungstermin.



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