

# **Ordination oder Büro? Barrierefreie Gewerbefläche im Klagenfurter Zentrum**



**Objektnummer: 2896**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,06 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	73,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.093,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.202,04 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,07 €
<b>Heizkosten:</b>	65,90 €
<b>USt.:</b>	253,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.327,34 € inkl. 20% USt.

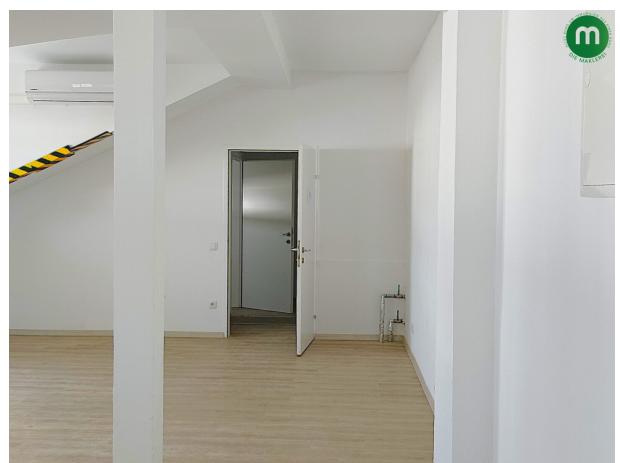
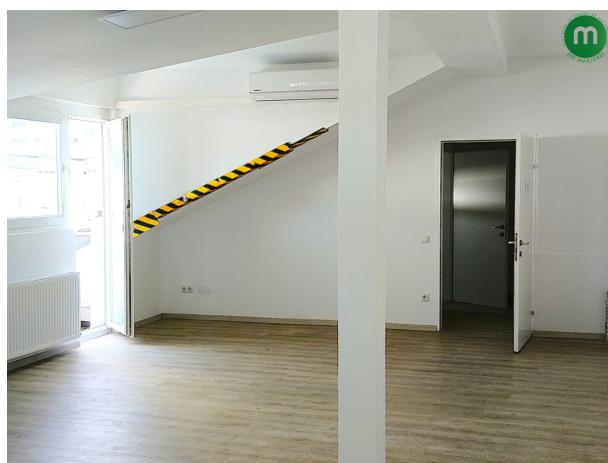
## Ihr Ansprechpartner



**Pino Reinhard Lux**

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH  
Taubstummengasse 6/2. Stock

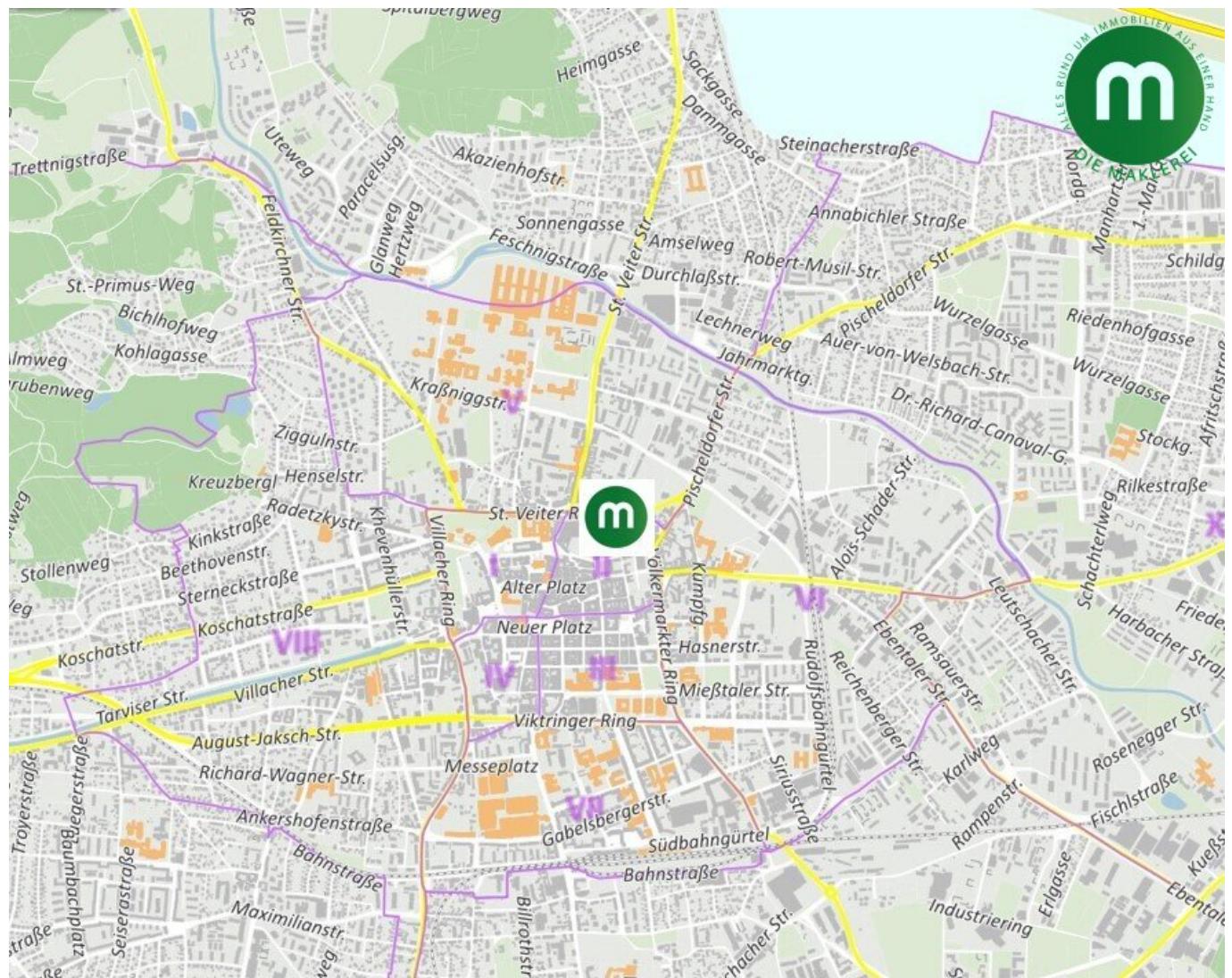


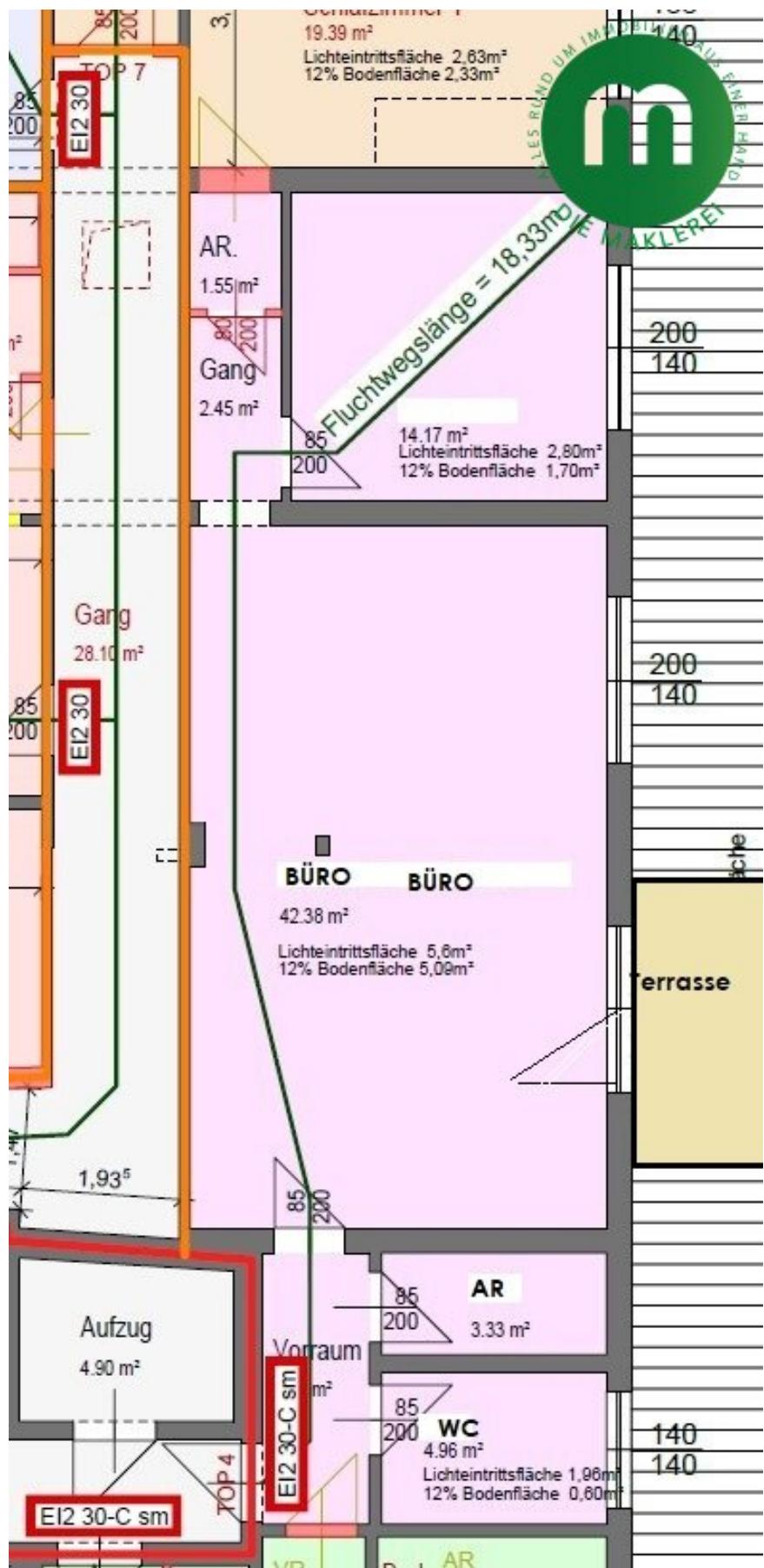












# Objektbeschreibung

## Barrierefreies Büro/Praxisfläche im Herzen von Klagenfurt am Wörthersee

Diese **klimatisierte** 73 m<sup>2</sup> Büro- bzw. Praxisfläche im Dachgeschoß mit Lift befindet sich in bester Innenstadtlage von Klagenfurt – nur wenige Schritte vom **Rauscherpark, den City Arkaden und der Getreidegasse** entfernt. Die Einheit verfügt über barrierefreie Erreichbarkeit, moderne Ausstattung und eine helle Ost-Ausrichtung mit Terrasse. Ideal geeignet als Ordination, Kanzlei oder für andere gewerbliche Nutzungen.

### Ausstattung

- rollstuhlgerecht (rollstuhlgerechter Lift, WC und Rampe)
- Wartezimmer/Vorraum
- **Serverraum**
- großer Personenaufzug
- **Klimaanlage**
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Laminat- und Fliesenböden
- Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung
- Sonnenschutz
- Ostterrasse
- ein kleiner Raum mit Wasseranschluss erlaubt den Einbau einer Teeküche
- 

### Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt zentral in Klagenfurt mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- **Einkauf:** Supermarkt 125 m, Einkaufszentrum 225 m

- **Verkehr:** Bus 75 m, Bahnhof 925 m, Flughafen 2.950 m

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

Kosten einmalig:

3 Bruttomonatsmieten Kaution

3 Bruttomonatsmieten Vermietungshonorar

Finanzamtsvergebührungen (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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap