

**360 TOUR / Moderne, ev. teilbare multifunktionale  
Top-Ordinationsräumlichkeiten / Büro in bester  
Zentrallage in bester Zentallage von Klagenfurt**



**Objektnummer: 1198**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.537,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	23.057,01 €
<b>Kaltmiete</b>	27.975,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.918,85 €
<b>USt.:</b>	5.595,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien

T +43 1/47 097 17  
H +43 676/930 36 52

F +43 1/47 097 17

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur















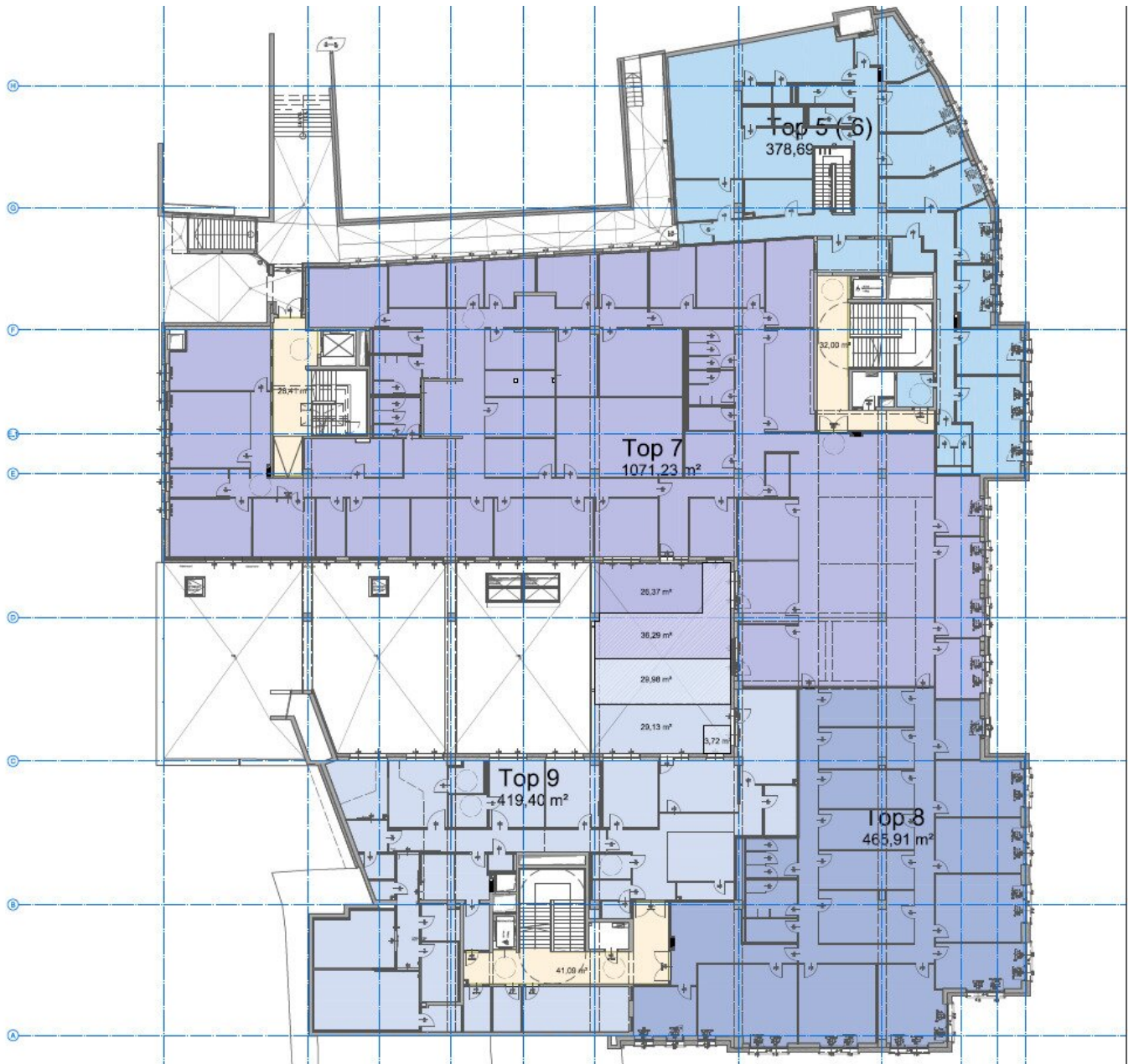












SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
 KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				A++
A+				
A			A	
B		B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

# Objektbeschreibung

**Erstbezug: Modernes, multifunktionales Büro / Top-Ordination / Gruppenpraxis in bester Zentrallage von Klagenfurt**

- Zur **Vermietung** (Befristung und Kündigungsverzicht sind abzustimmen) gelangt ein **überaus modernes, ansprechendes, multifunktional nutzbares Büro/Geschäftslokal/Ordination/Praxis in allerbesten Innenstadtlage von Klagenfurt - Nähe Heiligengeistplatz.**
- Das **kausale Objekt** besteht aus **zwei Tops** - ca. **1.071,23m<sup>2</sup>** (Top 7) **sowie ca. 465,91m<sup>2</sup>** (Top 8) - in **Summe somit ca. 1.537,14m<sup>2</sup>.**
- **Diese Gesamtvariante umfasst demnach eine Fläche von ca. 1.537,14m<sup>2</sup>.**
- **Auf Grund der Hausinfrastruktur bietet sich das Objekt besonders als Ordination/Gruppenpraxis an.**
- Das **Objekt** befindet sich **derzeit im Rohbauzustand**, da der Endnutzungszweck nicht bekannt ist.
- **Baumaßnahmen können bei diesem Objekt** (Bedarf, Kostentragung, finale Ausstattung, etc.) hier noch **gezielt nach Kundenwunsch getroffen werden - bei näherem Interesse steht der Vermieter sehr gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung** - (Abstimmung Kostentragung, Anforderungen, etc.).
- **Der Grundriss ist noch flexibel.**
- Die **Betriebskosten samt Heizungskosten** belaufen sich (lt. Hausverwaltung) auf **ca. € 3,20 je m<sup>2</sup> netto zuzüglich 20% Ust..**
- Die **Nettomiete** beträgt ca. **€ 15,00/m<sup>2</sup>** (in Abstimmung an die Nachnutzung)
- **zusätzliche Lagerflächen** (HMZ ca. € 8,00/m<sup>2</sup> netto) **können im KG angemietet**

werden - ca. 259,27m<sup>2</sup> und ca. 228,92m<sup>2</sup> - die Lager verfügen über eine Anbindung an die Garage - Hebebühne vorhanden.

- Die derzeit große, loftartige Bürofläche mit herrlichem Ausblick auf den Heiligengeistplatz ist prinzipiell noch flexibel nach Mieteranforderung zu gestalten.
- Das Objekt besticht vor allem durch **beste und gut erreichbare Innenstadtlage**, befindet sich in einem **prominenten, architektonisch besonders ansprechenden, frequentierten Büro-/Geschäftsneubauhaus (BJ. ca. 2017-2023)**.
- Der **Grundriss** ist durch die **offene Gestaltung optimal und multifunktional nutzbar** (Erstbezugsqualität bei Übergabe).
- Die **Betriebskosten samt Heizungskosten** belaufen sich (lt. Hausverwaltung) auf **ca. € 3,20 je m<sup>2</sup> netto zuzüglich 20% Ust..** .
- **zusätzliche Lagerflächen** (HMZ ca. € 8,00/m<sup>2</sup> netto) können im **KG angemietet werden** - ca. 259,27m<sup>2</sup> und ca. 228,92m<sup>2</sup> - die Lager verfügen über eine Anbindung an die Garage - Hebebühne vorhanden.
- **Kellerabteile verfügbar**
- **Terrasse**
- **allerbeste Citylage**
- **beste Hausinfrastruktur**
- **sehr gute Infrastruktur** (Busbahnhof vor Ort)
- **beste öffentliche** (Bus, Hauptbahnhof) **und individuelle Verkehrsanbindung** (A2, A10, Airport, etc.)

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld**
- **Tiefgarage im Haus - Konditionen sind noch abzustimmen**
- **Änderungen vorbehalten!**

**360 Grad-Tour Link:** <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ9Q3>

**Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.**

**Ausstattung:**

- modernes Bürogebäude
- Böden, Klima, Heizung, Elektrik - nach Abstimmung
- Klimaanlage, Heizung, Brandschutz
- moderne Alu-Verbundverglasung
- WC / Bad / Küchenoption - nach Abstimmung
  
- Energieausweis (HWB 34kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse B, fGEE 0,29, Klasse A++t. EA vom 31.01.2023)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir**

**bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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 <500m

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 <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap