

**KLIMATISIERT | Großzügige Büroräumlichkeiten mit
modernster Infrastruktur im Herzen Klagenfurts**



Objektnummer: 23050310100021-3

Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	102,56 m ²
Bürofläche:	102,56 m ²
Keller:	5,62 m ²
Heizwärmebedarf:	C 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaltmiete (netto)	880,00 €
Kaltmiete	1.127,08 €
Miete / m²	8,58 €
Betriebskosten:	233,23 €
Heizkosten:	125,90 €
USt.:	250,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



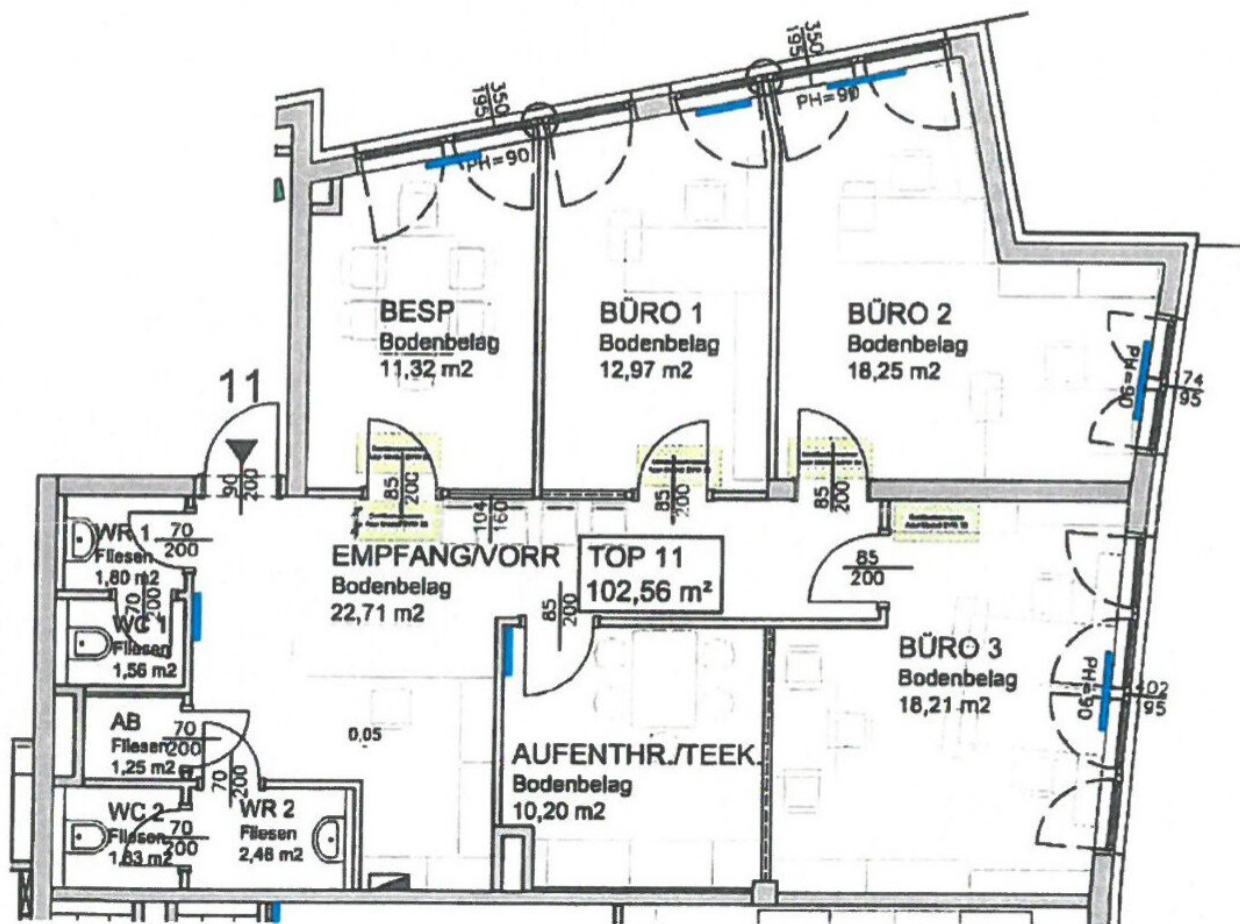
Bernhard C Bolesch, BSc

BOLESCH Immobilien GmbH
Khevenhüllerstraße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee











Objektbeschreibung

Die großzügigen Büroräumlichkeiten im modernen Bürohaus in **Innenstadtnähe** sind bereits bezugsfertig.. Im zweiten Obergeschoß gelegen, verfügen Sie über einen großzügigen **Empfang**, zwei große Büroräume und eine **separate Küche**. Moderne, **getrennte WC** Anlagen sind vorhanden, separat steht Ihnen ein **Bad mit Dusche** und weiterem WC zur Verfügung. Im Büro befindet sich eine **Einbauküche** mit großem Ceranfeld, Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler, diese kann je nach Anforderungen des neuen Mieters gerne adaptiert werden. Besonders hervorzuheben sind die **bestehende Netzwerkverkabelung** und die **arbeitsplatzgerechte Beleuchtung**.

Garagenstellplätze können zu EUR 80/Stück zzgl. 20% USt. im gleichen Gebäude angemietet werden.

Zu den Betriebskosten kommen verbrauchsabhängige, individuelle Kosten für Heizung (bisher EUR 82,02 p.M.) / Kühlung (bisher EUR 45,93 p.M.) / Lüftung (bisher EUR 20,09 p.M.) & Strom. Beträge zzgl. 20% USt.

Hinweis: Die **Raumaufteilung** des zur Verfügung gestellten Plans entspricht **nicht** den örtlichen Gegebenheiten, sondern der Textbeschreibung! Die Raumaufteilung ist (je nach Mietdauer) frei veränderbar. Derzeit fehlt die Trennwand zwischen den Büros 1 & 2, das Büro 3 ist über das Büro 1 & 2 erreichbar, nicht jedoch durch den Gang, und die Teeküche ist auch über das Büro 3 erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap