

**Büro mit Stil & Substanz: Alter Platz 1 – für Ordination,
Notar, Makler oder Kanzlei**



Innenhof

Objektnummer: 765

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1737
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Nutzfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.106,00 €
Kaltmiete	1.422,00 €
Betriebskosten:	316,00 €
Heizkosten:	158,00 €
USt.:	316,00 €
Provisionsangabe:	

3.412,80 € inkl. 20% USt.

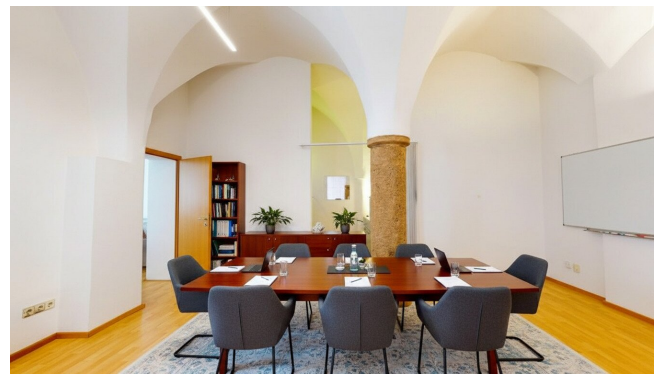
Ihr Ansprechpartner



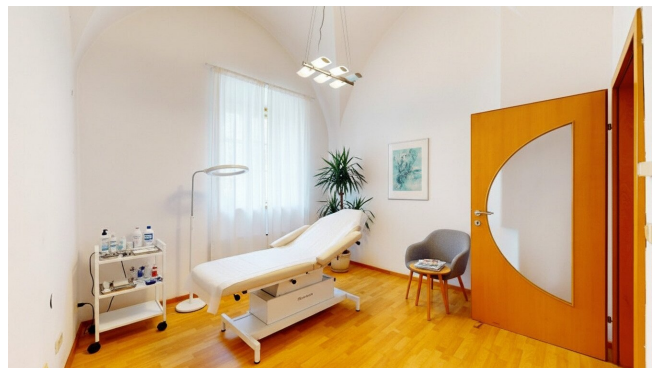
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt









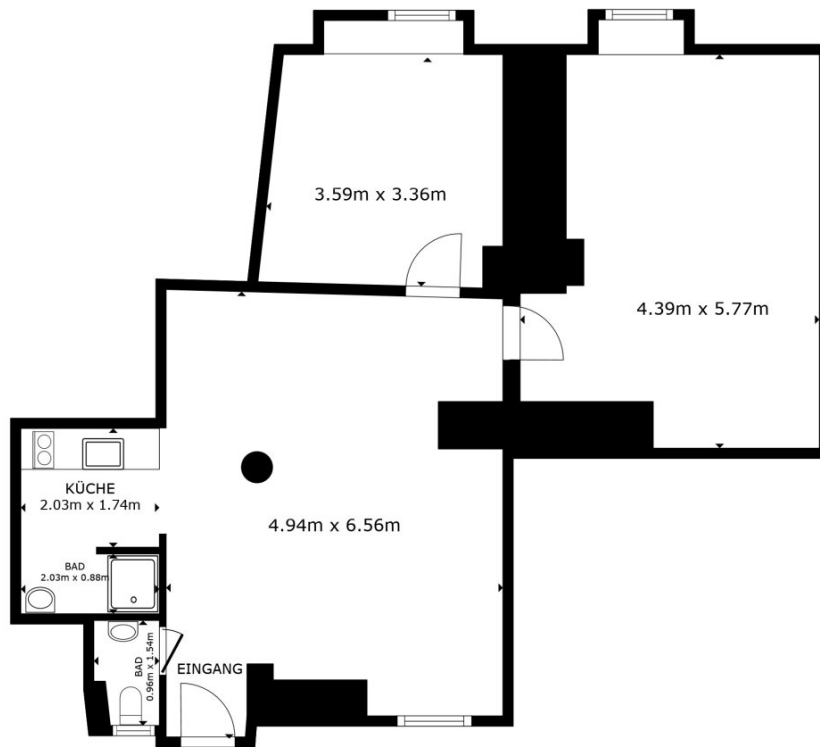












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 79,0 m²
 INSGESAMT : 79,0 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese rund **79 m² große Büroeinheit am Alter Platz 1** befindet sich in einem stilvollen Altbau im historischen Kern von Klagenfurt und bietet eine **hochwertige Bürofläche in Bestlage**. Der Standort gilt als eine der gefragtesten Adressen der Stadt – ideal für **Rechtsanwälte, Notare, Immobilienmakler, Ordinationen oder beratende Berufe**, die Wert auf ein professionelles Umfeld in repräsentativer Lage legen.

Die **Bürofläche in der Klagenfurter Altstadt** überzeugt durch architektonische Details wie eindrucksvolle **Gewölbedecken** und **großzügige Raumhöhen**, die dem Objekt einen einzigartigen Charakter verleihen. Der Hauptraum eignet sich hervorragend als **Empfangsbereich mit Wartezone oder zentrales Großraumbüro**. Zwei weitere Büroräume sind separat vom Empfangsbereich aus begehbar.

Alle **Büroräume sind lichtdurchflutet und mit hellem Holzboden ausgestattet**, was eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Neben einem WC und einer Teeküche steht dem Mieter auch eine **eigene Dusche im Büro zur Verfügung** – ein besonderes Merkmal, das vor allem bei der **Nutzung als Ordination oder Praxis in Klagenfurt** von Vorteil ist.

Die Einheit ist derzeit noch mit Elektroheizkörpern ausgestattet. Im Zuge der Neuvermietung erfolgt jedoch der **Anschluss an die Fernwärme**, wodurch moderne Heizkörper installiert und die Energieeffizienz der Immobilie wesentlich verbessert wird.

Das **barrierefreie Büro im 1. Obergeschoss** ist sowohl über das stilvolle Treppenhaus als auch bequem per Lift erreichbar. Die Räume werden vor Mietbeginn **frisch gestrichen und instand gesetzt**. Bei Sonderwünschen – etwa bei individuellen Installationen oder gestalterischen Maßnahmen – besteht die Möglichkeit, **mietfremie Zeit** im Rahmen einer Absprache zu gewähren.

Optional kann ein direkt angrenzendes Büro mit drei weiteren Räumen sowie eine Teeküchennische zusätzlich angemietet werden. Ebenfalls stehen im **2. Obergeschoss weitere Lager- oder Archivflächen zur Verfügung**.

Kurzfakten:

- Ca. 79 m² Bürofläche am Alter Platz 1
- 3 Räume inkl. Empfang, Teeküche, WC, Dusche
- Helle Holzböden, Gewölbedecken

- Anschluss an Fernwärme vor Übergabe
- Lift & barrierefreier Zugang
- Flexible Nutzung als Ordination, Kanzlei, Büro
- Optional erweiterbar durch Nebenflächen

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap