

**Eigenes Bürohaus in Klagenfurt – 157 m², 6 Räume +  
Empfang, 2 Parkplätze, sofort beziehbar**



Büro 1

**Objektnummer: 776**

**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

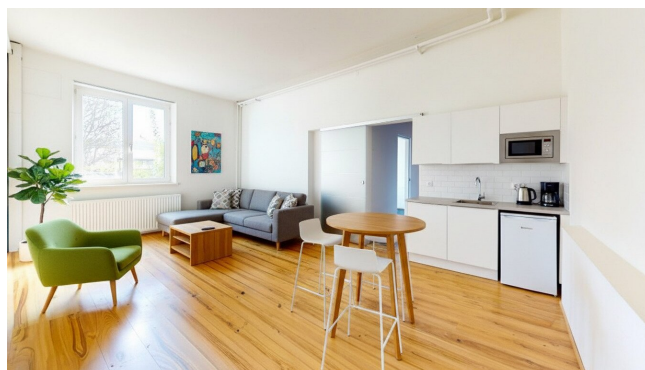


**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

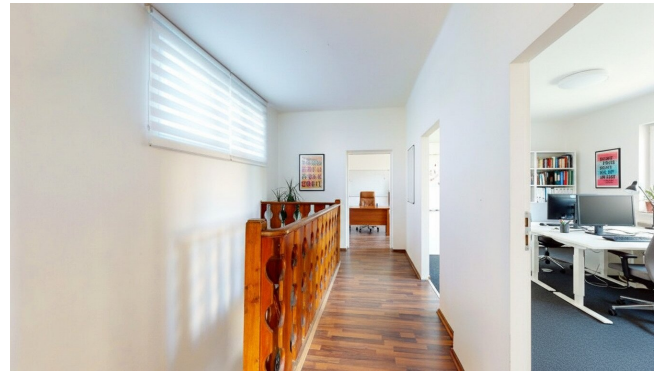
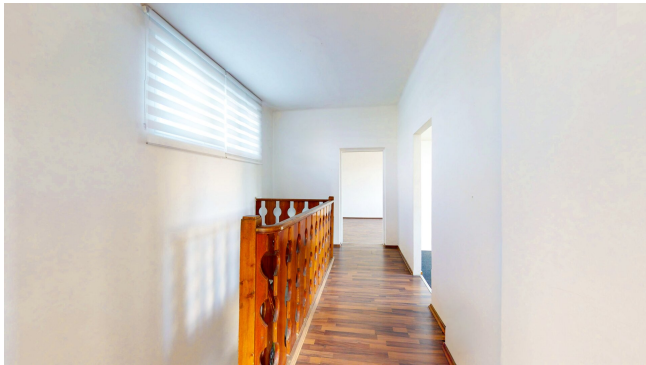
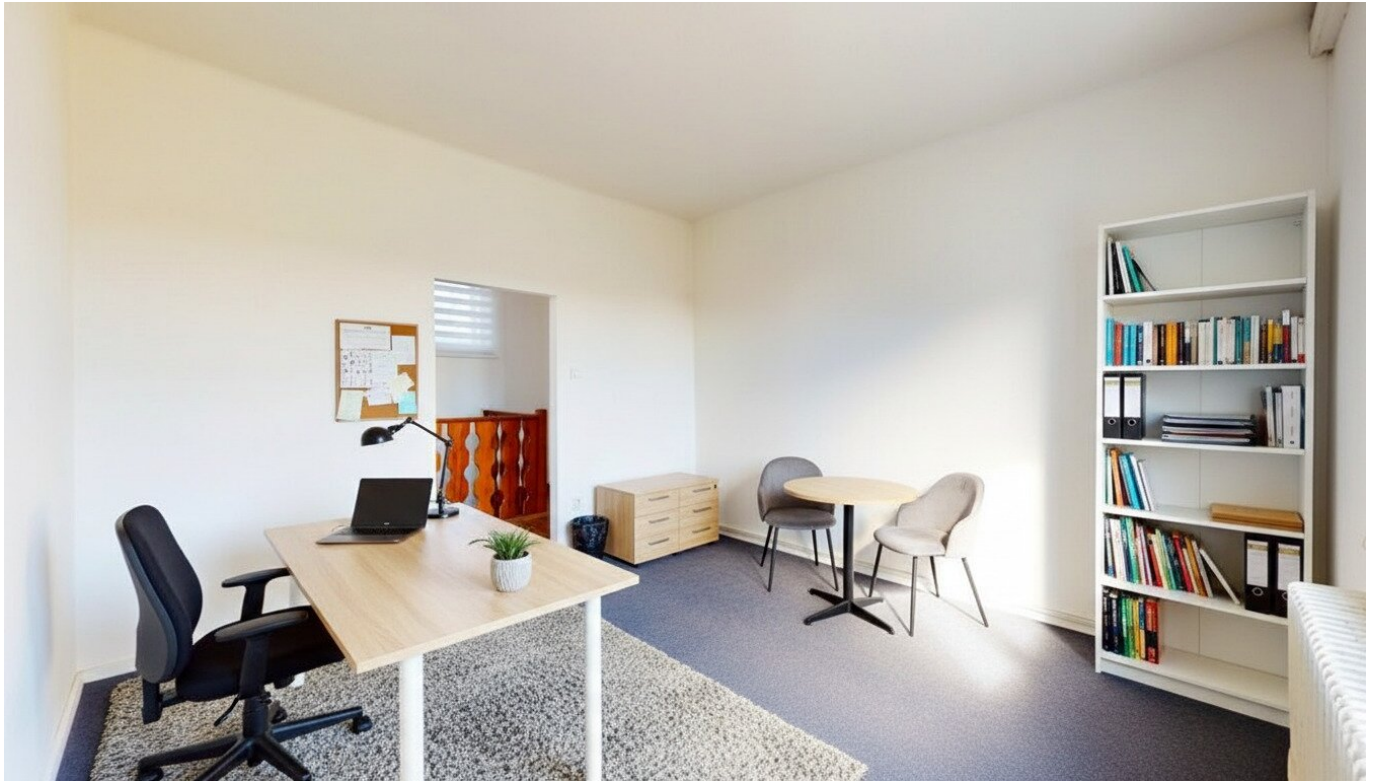
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

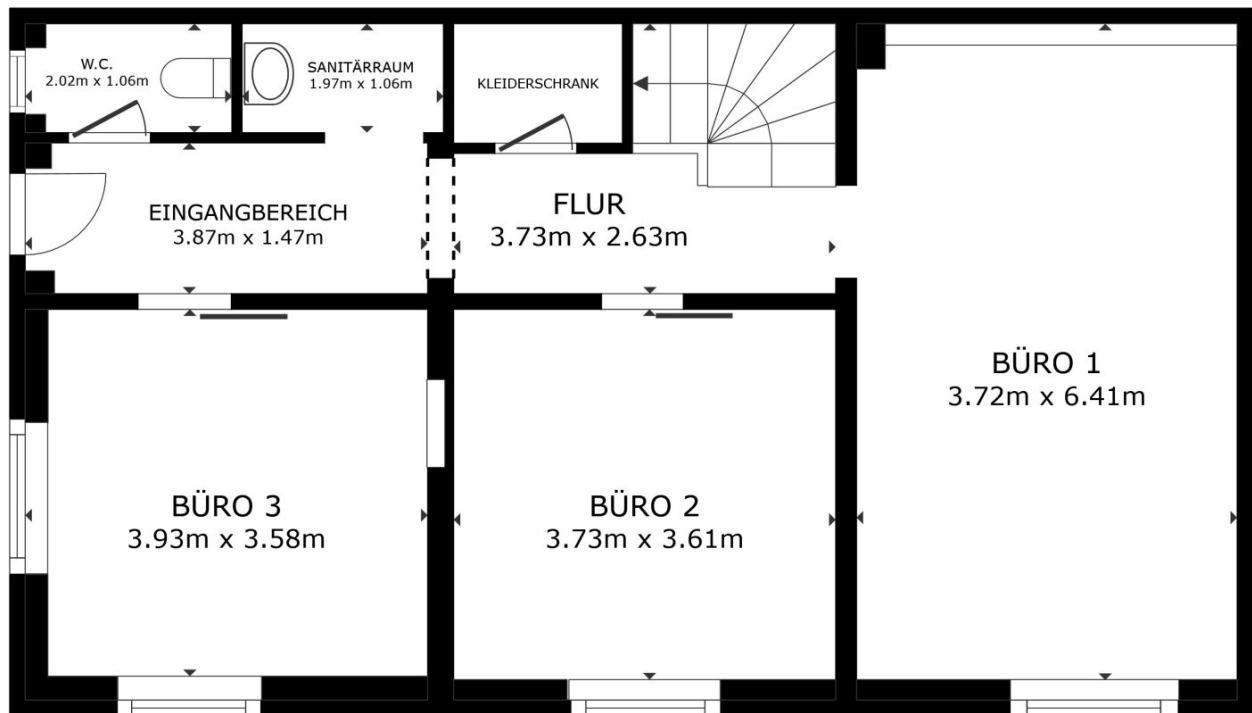








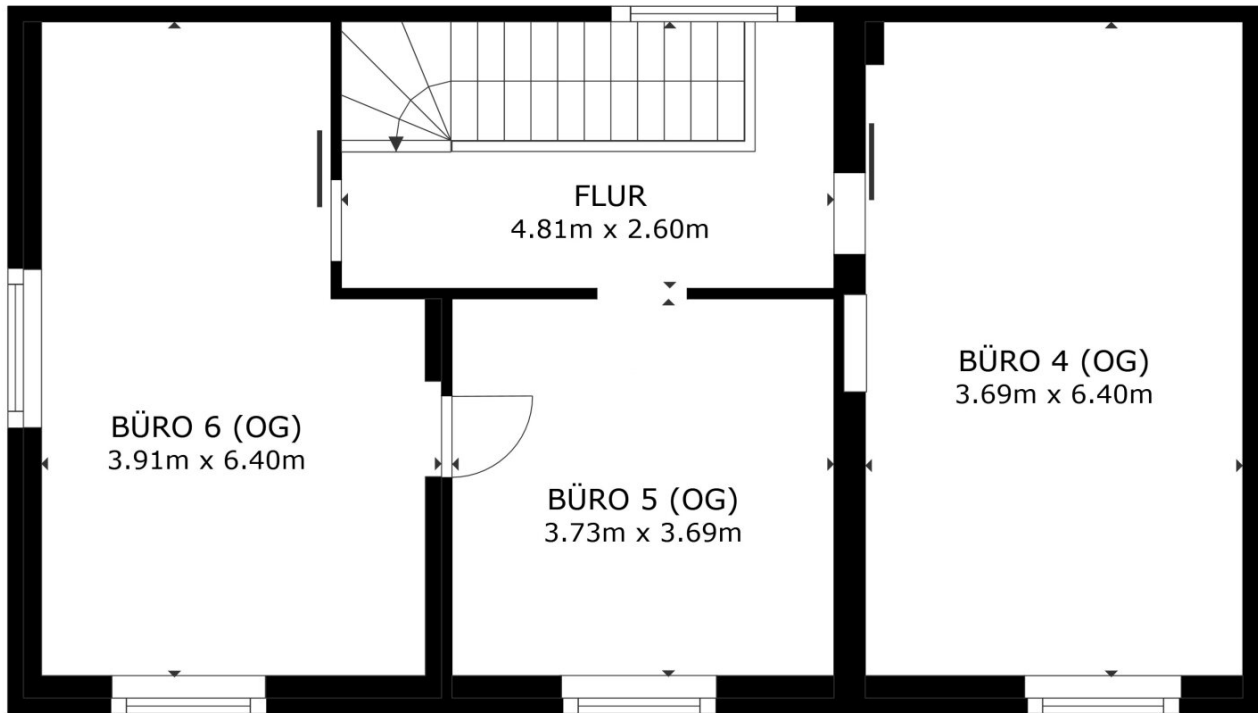




STOCKWERK 1

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

Zur Vermietung steht ein eigenständiges Bürohaus in sehr gut erreichbarer Lage in Klagenfurt, das mit einer durchdachten Raumstruktur, sofortiger Verfügbarkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Die Gesamtfläche von ca. 156,7 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine eigenständige Adresse, effiziente Arbeitsabläufe und ein professionelles Umfeld legen.

Das Objekt eignet sich ideal als Bürostandort für Dienstleistungsunternehmen, Agenturen, Beratungsunternehmen, Versicherungen, Immobilienbüros, Planungsbüros oder auch für eine Kombination aus Empfang, Besprechung und Backoffice. Durch die klare Raumaufteilung lassen sich unterschiedliche Nutzungskonzepte hervorragend umsetzen.

Besonders attraktiv ist die Struktur des Hauses: Mehrere Büroräume, ein einladender Empfangsbereich sowie die Aufteilung auf zwei Ebenen schaffen ein Arbeitsumfeld, das sowohl konzentriertes Arbeiten als auch Kundentermine und interne Organisation auf hohem Niveau ermöglicht. Die Flächen wirken funktional, hell und vielseitig nutzbar.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist die gute Erreichbarkeit. Das Bürohaus befindet sich in urbaner Lage von Klagenfurt mit guter Anbindung an das Verkehrsnetz und kurzen Wegen zu wichtigen Infrastrukturpunkten. Dadurch ist der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner sehr attraktiv.

Zwei Parkplätze sind dem Objekt zugeordnet und runden das Angebot sinnvoll ab. Die Liegenschaft ist sofort verfügbar und kann ohne lange Vorlaufzeit in Betrieb genommen werden.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 156,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- eigenständiges Bürohaus
- 2 Ebenen
- mehrere Büroräume plus Empfangsbereich
- vielseitig nutzbar

- 2 Parkplätze
- sofort beziehbar
- gut erreichbare Lage in Klagenfurt

Dieses Objekt bietet Unternehmen die Chance, einen funktionalen und eigenständigen Bürostandort mit professioneller Außenwirkung zu sichern. Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen 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