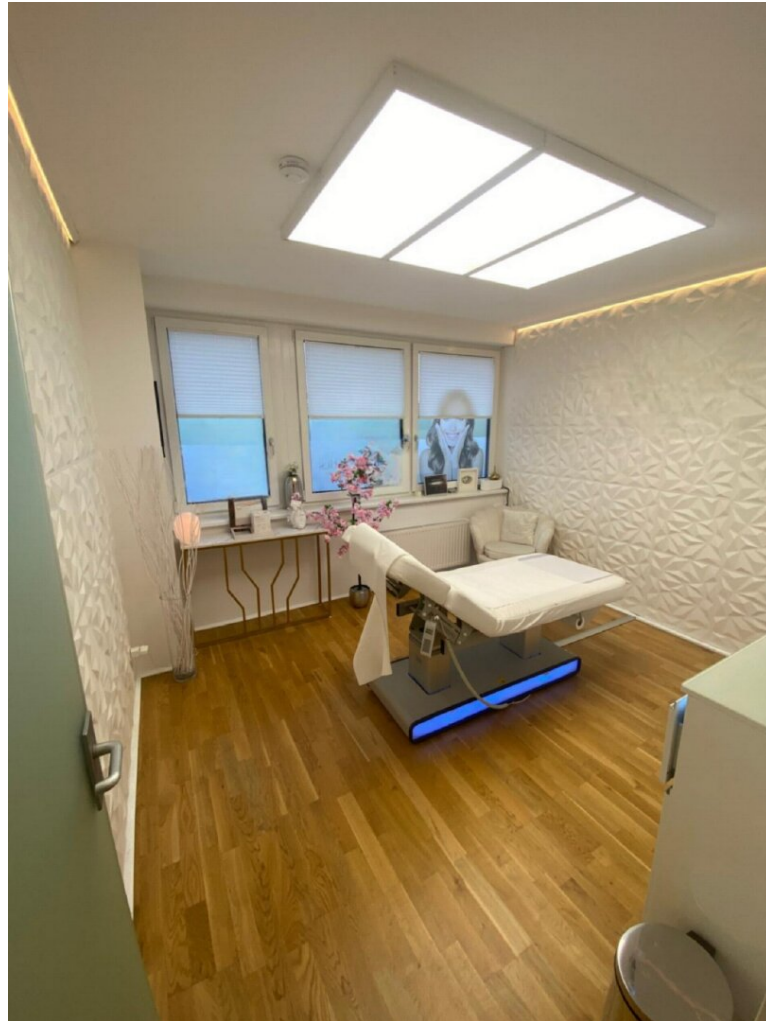


**Exklusives Büro/Ordination in bester Lage -
Waidmannsdorf Urbaneum**



Objektnummer: 1630/377

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt,02.Bez.:Innere Stadt
Baujahr:	2014
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	50,99 m ²
Bürofläche:	50,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaltmiete (netto)	815,00 €
Kaltmiete	931,39 €
Miete / m²	15,98 €
Betriebskosten:	116,39 €
USt.:	186,28 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Brunner

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.

Alter Platz 25
9020 Klagenfurt am

T 0676/4680409

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

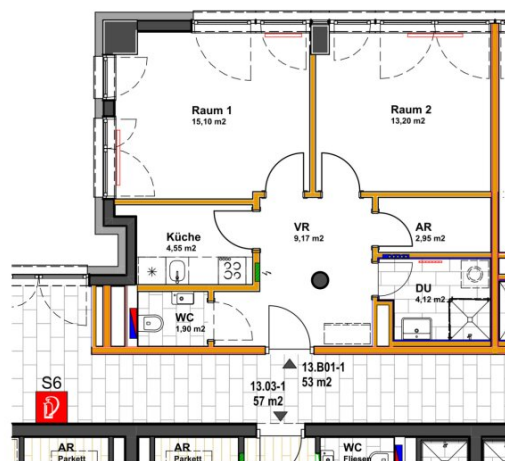


ermin zur





Büro 13.B01-10G



GEZEICHNET: **MR** DATUM: **09.02.18**

MASS-STAB: **1:100** FLÄCHE: **A4**

PLANNR. / INDEX: **303_731d**

303_700_Urbaneum WEST.pln 09.02.18



ALLE ANGABEN SIND ZIRKUMASSE IN m, cm, mm.
 BEI ABBILDUNGEN HANDELT ES SICH UM SYMBOLBILDER. FLÄCHEN GEMESSEN IM ROHBAU.
 ÄNDERUNGEN IN PLANMÄSSIGER UND TECHNISCHER HIN SICHT VORBEHALTEN.
 ALLE RECHTE VORBEHALTEN.

Objektbeschreibung

Diese attraktive Büro- oder Praxisfläche in ausgezeichneter Infrastruktur mit ca. 50 m² wird im Urbanum vermietet. Diese Immobilie in der Waidmannsdorfer Straße 84 überzeugt durch ihre hervorragende Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie ein professionelles Umfeld.

Die Fläche eignet sich ideal für Ärzte, Therapeuten, Coaches, Beratungsunternehmen, Start-ups, Agenturen oder administrative Bürotätigkeiten.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 50 m² Nutzfläche
- Sehr gute Lage in Waidmannsdorf
- Repräsentatives Bürogebäude
- Flexible Nutzung als Büro oder Ordination
- Helle und freundliche Räume
- Sehr gute Infrastruktur
- Gute Erreichbarkeit mit Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Parkmöglichkeiten im Nahbereich - Parkplätze können angemietet werden: Tiefgarage ca. € 100, freier Stellplatz ca. € 60

- Angenehmes, professionelles Umfeld

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Büro- und Universitätslagen von Klagenfurt. Die Nähe zur Universität sowie zum Wörthersee macht diesen Standort besonders attraktiv.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Universität Klagenfurt
- Nahversorger und Supermärkte
- Restaurants und Cafés
- Öffentliche Verkehrsanbindungen
- Banken, Apotheken und Ärzte
- Freizeitmöglichkeiten am Wörthersee

Objektbeschreibung:

Die Bürofläche befindet sich in einem gepflegten Gebäude mit angenehmer Mieterstruktur. Die Räumlichkeiten bieten eine ideale Aufteilung für eine kleine Ordination oder ein modernes Büro.

Je nach Bedarf kann die Fläche als:

- Praxis / Therapieordination
- Kanzlei
- Beratungsbüro
- Dienstleistungsbüro
- Start-up Standort

genutzt werden.

3 BMM Kaution

Es wird mit Fernwärme geheizt - Strom und Heizkosten werden direkt vom Mieter mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet !

Es befindet sich der Anschluss für ein Klimagerät in den Räumlichkeiten.

Werbe- bzw. Firmenschilder können im Außenbereich angebracht werden!

Ich freue mich auf eine Besichtigung!

Mag. Ulrike Brunner

Immobilienmaklerin

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.

[Alter](#) Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](tel:+430463203120) | [+43 \(0\) 676 4680409](tel:+4306764680409)

www.ulli-immo.at | office@ulli-immo.at

Sonstiges:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises bzw. 3 BMM im Falle der Vermietung, immer zzgl. 20 % USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap