

**Exklusives Altbaubüro am Alten Platz zu kaufen - Eleganz
im Herzen von Klagenfurt!**



Objektnummer: 1630/378

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	313,00 m²
Bürofläche:	313,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	980.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.130,99 €
Betriebskosten:	499,70 €
Heizkosten:	34,37 €
USt.:	55,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ulrike Brunner











The diagram shows a 1000 bp DNA fragment with the following restriction sites (from left to right):

- NotI** (NcoI): 5'-GCGGCCGC-3'
- BamHI** (BamI): 5'-GGATCC-3'
- EcoRI** (EcoR): 5'-GAATTC-3'
- XbaI** (XbaI): 5'-TACCTGA-3'
- HindIII** (HindIII): 5'-AAGCTT-3'
- KpnI** (KpnI): 5'-GTACAC-3'
- PstI** (PstI): 5'-CTGCAG-3'
- EcoRV** (EcoRV): 5'-GATATC-3'
- XbaI** (XbaI): 5'-TACCTGA-3'
- BamHI** (BamI): 5'-GGATCC-3'
- NotI** (NcoI): 5'-GCGGCCGC-3'

Legend:

- NotI (NcoI)**: 1.00 cm
- BamHI (BamI)**: 0.50 cm
- EcoRI (EcoR)**: 0.50 cm
- XbaI**: 0.50 cm
- HindIII**: 0.50 cm
- KpnI**: 0.50 cm
- PstI**: 0.50 cm
- EcoRV**: 0.50 cm
- XbaI**: 0.50 cm
- BamHI (BamI)**: 0.50 cm
- NotI (NcoI)**: 1.00 cm

[illegible]

AUSFÜHRUNGSPLAN

[illegible]

Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem Architektur, Stil und Geschichte zu einem einzigartigen Arbeitsumfeld verschmelzen ...

Willkommen an einer der schönsten Adressen Klagenfurts!

Dieses außergewöhnlich schöne Altbaubüro befindet sich in einem der repräsentativsten Gebäude am historischen Alten Platz in der Klagenfurter Innenstadt. Die Kombination aus klassischer Architektur und modernem Design schafft ein exklusives Ambiente, das höchste Ansprüche an Stil und Funktionalität erfüllt. Diese Immobilie ist mehr als nur ein Büro – sie ist ein Statement. Repräsentativ, elegant und von zeitloser Qualität.

Helle, hohe Räume mit edlen Materialien und fein abgestimmten Farbkonzepten prägen den Charakter dieser Immobilie. Das Herzstück bildet der großzügige Empfangsbereich mit maßgefertigtem Mobiliar und edlen Holzoberflächen – ein Statement für Eleganz und Understatement zugleich.

Highlights auf einen Blick:

- Großzügige ca. 313 m² Nutzfläche auf höchstem Niveau
- Exklusive Innenarchitektur mit Designmöblierung
- Lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken und stilvollen Details
- Beeindruckender Empfangsbereich mit maßgefertigtem Interieur
- Edle Echtholzoberflächen und dezente Goldakzente
- Technisch modern ausgestattet und sofort bezugsfertig
- Repräsentative Adresse mit historischem Flair

- hochwertiges Mobiliar im Kaufpreis enthalten

Perfekt geeignet für:

- **Kanzlei und Notariate**, die Wert auf Repräsentation legen
- **Unternehmen** mit Premium-Anspruch an Design und Lage
- **Ordinationen** mit gehobenen Ambiente
- **Agenturen oder Beratungsbüros**, die Stil und Qualität ausstrahlen wollen

Raumaufteilung:

Diese großzügig geschnittene Einheit überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihr repräsentatives Ambiente. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein weitläufiger, heller Empfangsbereich, der ideal als Empfangs- oder Wartezone genutzt werden kann und einen einladenden ersten Eindruck vermittelt.

Vier separat begehbare und flexibel abteilbare Büroräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Einzelbüros, Besprechungsräume oder Teamflächen.

Besonders hervorzuheben ist die große, voll ausgestattete Küche mit Essbereich, die ausreichend Platz für gemeinsame Pausen und einen angenehmen Austausch im Team bietet.

Komfortabel wird das Raumkonzept durch drei separate WCs sowie eine Dusche, die den Arbeitsalltag besonders angenehm gestalten.

Fazit:

Ein außergewöhnliches Altbaubüro in Bestlage – stilvoll, hochwertig und einzigartig.

Wer das Besondere sucht, findet hier den perfekten Ort für anspruchsvolles Arbeiten und souveräne Repräsentation.

Erleben Sie dieses Objekt live - ich freue mich Ihnen dieses architektonische Highlight

persönlich präsentieren zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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