

Büro, Studio oder Verkaufsfläche – Vielseitiges, helles Gewerbeobjekt



Objektnummer: 1238

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	75,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	675,00 €
Kaltmiete	675,00 €
Miete / m²	9,00 €
Infos zu Preis:	

675€ + 210€ BK = 885€ zzgl. 20% UST

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marc M. Mayer

Immo-Hoch2
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33





Symbolbild





IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Vielseitige Gewerbefläche in zentraler Lage von Klagenfurt – Ideal für Büro, Studio oder Verkaufsfläche

In zentraler Lage von Klagenfurt gelangt diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche zur Vermietung. Die Einheit überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, helle Räume sowie die **hervorragende Erreichbarkeit** und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Verkaufsfläche, Studio, Praxis oder Dienstleistungsstandort.

Dank der guten Sichtbarkeit sowie der **frequenzierten Lage** eignet sich das Objekt optimal für Unternehmen mit Kundenverkehr, Agenturen, Beratungsunternehmen oder moderne Arbeits- und Verkaufsflächen.

Die Gewerbefläche präsentiert sich funktional und offen gestaltet und kann individuell an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden. Große Räume schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Branchen und Konzepte.

Raumaufteilung:

Vorraum, WC, großer Abstellraum, Büroraum, großzügige weitere Büro- oder Verkaufsfläche sowie ein Kellerabteil.

IMMO-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Zentrale Lage in Klagenfurt mit guter Sichtbarkeit
- **Nutzungsmöglichkeiten:** Ideal als Büro, Verkaufsfläche, Studio, Praxis oder Dienstleistungsstandort
- **Zustand:** Sofort verfügbar
- **Raumkonzept:** Helle und flexibel nutzbare Flächen

- **Parken:** Öffentliche Parkplätze direkt vor dem Gebäude
- **Extras:** Kellerabteil vorhanden
- **Infrastruktur:** Schulen und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe
- **Erreichbarkeit:** Sehr gute Anbindung und zentrale Lage mit hoher Frequenz

Flexible Nutzung & vielseitige Möglichkeiten

Die großzügige Hauptfläche bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich individuell gestalten – von modernen Büroräumlichkeiten über Verkaufs- oder Ausstellungsflächen bis hin zu kreativen Studios oder Beratungsräumen.

Der zusätzliche Raum kann ideal als separates Büro, Lagerfläche oder Besprechungsraum genutzt werden und schafft zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Durch die großen Fensterflächen wirken die Räume hell und freundlich und sorgen für eine angenehme Atmosphäre für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

Zentrale Lage mit bester Infrastruktur

Die Gewerbefläche befindet sich in zentraler Lage von Klagenfurt und profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die gute Erreichbarkeit sowie öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude machen den Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit Kundenverkehr.

Mietkonditionen

Nettomiete: € 9,00 / m² = 675€

zzgl. Betriebskosten 210€

zzgl. 20 % USt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Verfügbar: ab sofort

Hinweis:

Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Visualisierung und ist nicht Bestandteil des Mietobjekts.

Zusammenfassung

Diese vielseitige Gewerbefläche vereint zentrale Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten und helle Räumlichkeiten zu einem attraktiven Standort für unterschiedlichste Unternehmenskonzepte. Ideal für alle, die eine gut erreichbare und repräsentative Fläche in Klagenfurt suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Gewerbefläche.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap