

## **Modernes Büro in zentraler Lage von Klagenfurt – einziehen und sofort loslegen!**



Büro - Office - virtuell gestaged

**Objektnummer: 2697\_2396**

**Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	51,82 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	51,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,27
<b>Gesamtmiete</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	410,25 €
<b>Kaltmiete</b>	532,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.00 MM

## Ihr Ansprechpartner

**Astrid Lobnik**

RE/MAX Pro dliic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707  
H +43 699 171 450 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Stylische Büroräume im Herzen von Klagenfurt – Einziehen und durchstarten! Willkommen in Ihrer neuen Business-Location! Diese frisch umgebauten, bezugsfertigen Büroräume bieten genau das, was Sie brauchen: Stil, Funktionalität und eine zentrale Lage, die Eindruck macht. Das erwartet Sie: Modernes Design: Die Räumlichkeiten bestechen durch klare Linien und eine smarte, funktionale Gestaltung – perfekt für Ihre Praxis, Ordination oder Ihr Büro. Offenes Raumkonzept: Ein großzügiger Empfangs-/Wartebereich und ein flexibel nutzbarer Hauptraum bieten Ihnen maximale Freiheit für Ihre Ideen und Einrichtungskonzepte. Individuelle Optionen: Eine Teeküche lässt sich problemlos einbauen – ideal, um Kunden, Patienten oder Mitarbeitern eine kleine Wohlfühloase zu schaffen. Lage, Lage, Lage: Nur wenige Schritte von der Bahnhofsstraße entfernt, sind Sie mitten im Geschehen! Top-Erreichbarkeit: Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und optimale Zugänglichkeit für Kunden, Patienten und Mitarbeiter. Attraktive Umgebung: Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés in der Nähe sorgen für Abwechslung in der Mittagspause oder einen schnellen Snack zwischendurch. Ihr neuer Arbeitsplatz – bereit für Erfolg! Ob moderne Praxis, repräsentatives Büro oder innovative Arbeitswelt – diese Räumlichkeiten bieten die perfekte Basis für Ihren nächsten Karriereschritt. Machen Sie den ersten Schritt und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Ihr neues berufliches Zuhause wartet auf Sie! ? Provision 2 - 3 Bruttomonatsmieten, abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses Der Makler ist als Doppelmakler tätig, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete € 410,25 zzgl  
20%  
USt.

Betrieb€ 99,56 zzgl  
skoste 20%  
n USt.

Heizko € 51,33 zzgl  
sten 20%  
USt.

Sonsti € 22,19 zzgl  
ges 20%  
USt.

Umsat € 116,66  
zsteue  
r

-----  
-----  
Gesam€ 700  
tbetrag  
-----  
-----

Heizw 67.0 k  
ärmeb Wh/(m  
edarf: ²a)  
Faktor 1.27  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz: