

## **Exklusives Büro in Top-Lage – Ihr repräsentativer Firmensitz im Herzen Klagenfurts**



HomeStaging - Meetingraum

**Objektnummer: 2697\_2420**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	236,56 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	236,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,97
<b>Gesamtmiete</b>	4.382,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.840,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.546,60 €

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Lobnik

RE/MAX Pro dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707 463501707

H +43 46350170711

F +43 46350170740

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







## Objektbeschreibung

EXKLUSIVES ALTBAU-BÜRO IM HERZEN DER STADT Einzigartig! Stilvoll! Repräsentativ! Willkommen in Ihrer neuen Business-Adresse! Mitten im pulsierenden Zentrum, im 2. Stock eines prachtvollen Altbaugeschäftes, erwartet Sie eine ca. 240 m<sup>2</sup> große Bürofläche, die keine Wünsche offenlässt. Highlights auf einen Blick: ? Großzügige, helle Räume mit einzigartigem Altbau-Charme ? Repräsentativer Empfangsbereich im Zentrum der Fläche ? Individuell begehbare Büros – ideal für flexibles Arbeiten ? Hohe Gewölbedecken & doppelte Fenster für ein elegantes Ambiente ? Perfekte Ausrichtung (Osten & Süden) – lichtdurchflutet zu jeder Tageszeit ? Bequem erreichbar: Lift im Haus ? Perfekte Infrastruktur: - Direkt gegenüber den City Arkaden - Bushaltestelle vor der Haustür - Theatergarage nebenan – Parkplätze anmietbar - Keller & Archivräume im Haus (anmietbar) - zusätzlicher Stauraum Sie brauchen mehr Platz? Kein Problem! Zusätzliche 104 m<sup>2</sup> Bürofläche im selben Haus stehen ebenfalls zur Verfügung. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich eine prestigeträchtige Adresse für Ihr Unternehmen! Die Betriebskosten verstehen sich inkl. act. Strom und Klimakosten, die Heizung wird vom Mieter separat angemeldet und abgerechnet. Provision: Abhängig von der Dauer des Mietvertrages: 2- 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % MWSt. Kautions: 3 BMM Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Zwischen Eigentümer und Makler besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Ein Energieausweis ist vorhanden.

n gemäß  
gesetzlic  
hem Erf  
ordernis:  
M € 2 z  
ie 8 z  
te 4 gl  
0 2  
0  
%  
U  
St  
.  
B € 2 z  
et 5 z  
ri 1, gl  
e 2 2  
b 0  
s %  
k U  
o St  
st .  
e  
n

H € 1 z  
ei 3, z  
z 5 gl  
k 2 2  
o 0  
st %  
e U  
n St

.  
W € 9 z  
ar 2, z  
m 0 gl  
w 6 2  
a 0  
s %  
s U  
er St

.  
M € 8 z  
ül 8, z  
l 0 gl  
8 2  
0  
%  
U  
St

.  
S € 3 z  
o 6 z  
n 7, gl  
st 3 2  
ig 2 0  
e %  
s U  
St

.  
U € 7  
m 3  
s 0,  
at 4  
z 3  
st  
e  
u

er  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

G € 4  
e 3  
s 8  
a 2,  
m 6  
tb 1  
et  
ra  
g

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

H 6  
ei 2.  
z 0  
w k  
är W  
mh/  
e (  
b m  
e <sup>2</sup>a  
d )  
ar  
f:  
F 0.  
a 9  
kt 7  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te



n  
er  
gi  
e  
ef  
fi  
zi  
e  
n  
z: