

## **Moderne, lichtdurchflutete Büroräumlichkeiten in zentraler Lage in Wolfsberg**



Raum 1

**Objektnummer: 3754\_713**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 4
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Nutzfläche:	70,60 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	70,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	2
Gesamtmiete	845,00 €
Kaltmiete (netto)	515,57 €
Kaltmiete	634,17 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Dohr**

RE/MAX Friends 2  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944  
H +43 664 266 32 96

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



RE/MAX



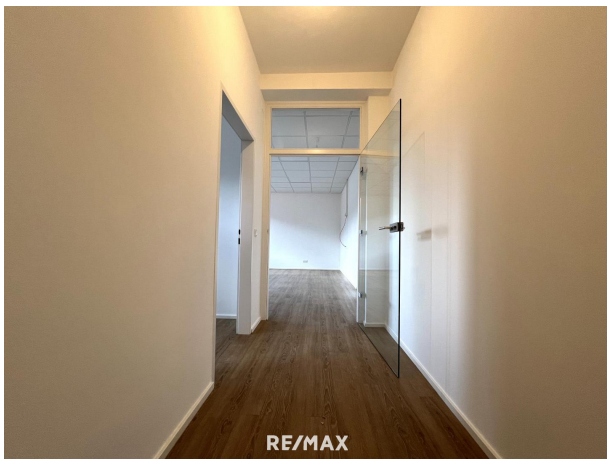
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Miete: Moderne, lichtdurchflutete Büroräumlichkeiten in zentraler Lage in Wolfsberg** Wir bieten ab sofort eine attraktive Bürofläche zur Miete im 3. Obergeschoss eines zentral gelegenen Wohn- und Geschäftshauses in Wolfsberg an. Die Gesamtfläche von ca. 70,60 m<sup>2</sup> teilt sich auf drei helle Räume sowie Nebenflächen auf: • Raum – ca. 23,45 m<sup>2</sup> • Raum – ca. 24,48 m<sup>2</sup> • Raum/Teeküche – ca. 9,83 m<sup>2</sup> • Vorraum – ca. 2,98 m<sup>2</sup> • WC 1 – ca. 0,91 m<sup>2</sup> • WC 2 – ca. 1,11 m<sup>2</sup> • Gang – ca. 7,84 m<sup>2</sup> Es kann ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Kautions beträgt 3 Brutto-Monatsmieten. Die Büroräumlichkeiten sind mit langlebigen Holzdielenböden ausgestattet und an der Decke ist eine hochwertige Beleuchtung installiert. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räumlichkeiten, viel Tageslicht und ein freundliches Arbeitsumfeld. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Die Betriebs- und Heizkosten sind eine Akonto-Zahlung und werden von der Hausverwaltung abgerechnet. Ein Lift ist vorhanden, der den Zugang zu den Räumen im 3. Obergeschoss erleichtert. Netzanschlüsse und Verkabelungen für Internet sind bereits installiert, da der Vormieter die Räumlichkeiten als Büro genutzt hat. Die Immobilie befindet sich in der Wiener Straße, in zentraler Lage in Wolfsbergs Innenstadt. Zahlreiche Geschäfte und Restaurants sind fußläufig erreichbar, was die Attraktivität des Standorts für Mitarbeiter und Kunden erhöht und eine optimale Erreichbarkeit durch zahlreiche Parkflächen in der Nähe ermöglicht. Auch die Bus- und Zugsverbindungen nahe Ihrem künftigen Arbeitsplatz sorgen für Flexibilität. In rund 3 Autominuten gelangen Sie zur Auffahrt der Südbahn, von dort aus erreichen Sie in ca. 35 Minuten die Landeshauptstadt Klagenfurt sowie den wunderschönen Wörthersee und in ca. 45 Minuten Graz. Der Bezirk Wolfsberg hat rund 52.000 Einwohner. Sie haben eine gut durchdachte Geschäftsidee und sind kurz davor diese zu realisieren? Sie möchten Ihren Standort wechseln oder erweitern? Dann haben wir die perfekt geeignete Gewerbefläche für Sie. Diese tollen Räumlichkeiten im Zentrum von Wolfsberg sind hervorragend geeignet als Büro, Co-Working-Space, Ordination, Praxis oder Geschäftslokal: Zahlreiche Geschäftsideen sind hier realisierbar! Die Flächen bieten Ihnen und Ihrem Team eine optimale Arbeitsumgebung in zentraler Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und Ihres künftigen Arbeitsplatzes. Terminvereinbarungen sind jederzeit möglich – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Maklerhonorar: 2 Bruttomonatsmiete zzgl. MwSt. bei einer Mietdauer zwischen 2 und 3 Jahren 3 Bruttomonatsmieten zzgl. MwSt. bei einer Mietdauer von mehr als 3 Jahren Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	515,57	zzgl
			20%
			USt.
Betriebs	€	118,6	zzgl

kosten 20%  
USt.

Heizkosten € 70 zzgl  
20%  
USt.

Umsatz € 140,83  
steuer

-----  
-----  
Gesamt € 845  
betrag