

## Der optimale Standort für Ihr Unternehmen



ein Haus für viele Ideen

**Objektnummer: 1676\_3019**

**Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9871 Seeboden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Gesamtmiete</b>	6.815,24 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.533,38 €
<b>Kaltmiete</b>	5.679,36 €

## Ihr Ansprechpartner



### Erna Kleinfercher-Heu

RE/MAX Impuls in Seeboden  
Thomas Morgenstern Platz 1  
9871 Seeboden

T +43 4762 81799 81799  
H +43 664/1097309  
F +43 4762/81799-7

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









## Objektbeschreibung

IMPULSCENTER MILLSTÄTTER SEE Das "Impulscenter Millstätter See" ist bekannt als Top-Standort in Oberkärnten, direkt am Tor zum Millstätter See, fast am Schnittpunkt dreier Täler, nur 1 Minute von der Tauernautobahn und 5 Minuten von der Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau entfernt. Die ausgezeichnete Lage sorgt für beste Kundenfrequenz, das lichtdurchflutete Stiegenhaus mit der bekannten Kunstgalerie ist eine unverwechselbare Visitenkarte für IHREN Unternehmensstandort. Dieses Haus war und ist ein Impuls für die Region Millstätter See, dynamisch und modern, ein exzellentes Dienstleistungszentrum mit großer Vielfalt. Es erwartet Sie ein schönes Haus, welches das Engagement des Erbauers für Innovation, Funktionalität und Ästhetik widerspiegelt. Die gesamte Nutzfläche des Komplexes beträgt ca. 1.700 m<sup>2</sup> zzgl. Kellerflächen und insgesamt ca. 61 PKW-Stellplätzen. PORTFOLIO – BÜROEINHEITEN Für das 4. Quartal des Jahres 2024 bereitet sich das Impulscenter auf neue Ausrichtungen und Präsenz neuer Betriebe vor. Da Multifunktionalität gelebte Strategie des Hauses ist, erwarten wir auch in Zukunft engagierte Unternehmer und Branchenvielfalt in bestem Sinn. Kreativität und inspirierende Atmosphäre beginnen bereits beim Eintritt in das transparente, offene Stiegenhaus mit der Kunstgalerie – die aus der Kraft einer spontanen Idee entstanden ist und hochinteressante einheimische und internationale Maler, Bildhauer, Musiker, Fotografen und Installationskünstler nach Seeboden gebracht hat. Folgende Möglichkeiten stehen ab Oktober 2024 zur Vermietung: DAS ERDGESCHOSS - Bestplace! Büro-Geschäftsräume Top 2/Top 3a: 89 m<sup>2</sup> - 118 m<sup>2</sup> mit guter Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter, einzigartige Raumgestaltung durch Glastrennwände, flexible Arbeitsbereiche, Teeküche. DAS 1. OBERGESCHOSS - enorm flexibel! Das Großbüro mit 294 m<sup>2</sup> Top 7 und Top 9: das aktuell interessanteste Raumangebot des Impulscenters – für eine Ärztepraxis, eine Gemeinschaftspraxis, Gesundheitspraxis bzw. für unterschiedlichste Firmenstandorte - Räume mit Spannweite und Energie. Dieser Raum kann zum einen als Großraum verwendet werden, zum anderen sind sehr interessante kleinere Einheiten durch Umbau möglich – jeweils individuell im Grundriss und in der Raumteilung: Mögliche Einheiten (Atelier, Studio, Praxis, Büro) • von 20 m<sup>2</sup> - 40 m<sup>2</sup> • von 60 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> • von 100 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup> • Großraumbüro mit Küche und Terrasse bis 294 m<sup>2</sup> Das Nutzerportfolio umfasst zurzeit: - ein Bistro-Café mit Terrasse - Wellness-, Friseur- und Nagelpflegestudios - Top-Unternehmen aus der Baubranche - Bauträger, Projektentwicklung, Holzbaumeister - Buchungszentrale zweier 5-Sterne-Hotels - Schauräume und Büros verschiedener einheimischer Handwerksbetriebe - RE/MAX Impuls Immobilien - die Stiegenhausgalerie „Kultur Impuls“ mit hochwertigen Vernissagen und Kulturveranstaltungen DIE KRAFT DES STANDORTES Die Fassade aus Glas-Naturstein und Holzelementen und Glasfronten sowie die schön gestalteten Grünanlagen inklusive Wasseranlage bilden ein Erscheinungsbild mit Strahlkraft. Hier werden Sie gesehen. Verwirklichen Sie Ihren Traum und starten Sie neu durch. Moderne Büroflächen – barrierefrei, ein Lift verbindet alle Ebenen Bürogrößen von 20 m<sup>2</sup> bis 294 m<sup>2</sup> - Sie brauchen viel Platz? Bringen Sie Ihre eigenen Ideen ein! Haustechnik mit hohem Anspruch an Wirtschaftlichkeit Nachhaltiges Heizsystem durch Fernwärme Bodenentwärmung als Raumkühlung Glasfasertechnik für schnelles Internet Großzügige Parkflächen SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE Seebodens steigende Attraktivität als Wohnort und

Unternehmensstandort lebt aus der Verbindung der unvergleichlich schönen Landschaft, der zentralen, verkehrsgünstigen Lage in Oberkärnten und der initiativen Haltung des Ortes am Tor zum See. Die Infrastruktur bietet jene Vielfalt, die von modernen, zukunftsorientierten Gemeinden gefordert ist. Nachhaltige Orts- und Regionsentwicklung sind in Seeboden großgeschrieben! Gastronomie, Geschäfte, Schulen, Gesundheitsversorgung, wirtschaftliche, touristische, kulturelle und sportliche Angebote bilden die Basis für entsprechende Entwicklungen und sorgen für einen tollen Ganzjahreswohntwert und qualitativen Betriebsstandort. Beste Verkehrsanbindungen eröffnen zudem Tore in den Alpe-Adria-Großraum. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	4533,38	zzgl 20% USt.
Betriebskosten inkl Heizkosten	€	1145,98	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	1135,88	
-----			
Gesamtbetrag	€	6815,24	
-----			

Heizwärmebedarf 52.0 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm C

bedarf:

Faktor Gesamten 0.89

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge B

samtenergieeffizi

enz:

RE/MAX Impuls – Ihre Nr. 1 in Oberkärnten! Sie möchten immer als Erster informiert sein?  
Jetzt alle neuen Objekte schon einen Tag früher exklusiv nur auf [remax.at](http://remax.at)!