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

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	236,56 m²
Bürofläche:	236,56 m²
Zimmer:	8
WC:	2
Heizwärmebedarf:	62,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,97
Gesamtmiete	4.382,61 €
Kaltmiete (netto)	2.840,00 €
Kaltmiete	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 Altbaugebäudes, erwartet Sie eine ca. 240 m² 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 m² 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. acto. 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.
Kaution: 3 BMM
Der Makler ist als Doppelmakler tätig.
Zwischen Eigentümer und Makler besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.
Ein Energieausweis ist vorhanden.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2840	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	251,2	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	13,52	zzgl 20% USt.
Warmwasser	€	92,06	zzgl 20% USt.
Müll	€	88,08	zzgl 20% USt.
Sonstiges	€	367,32	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	730,43	

Gesamtbetrag €		4382,61
Heizwärmebedarf:	62.0 kWh/(m²a)	
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.97	