

**Exklusive, lichtdurchflutete Büros in bester Zentrumslage
– repräsentativ & stilvoll in Klagenfurt**



Virtual Staging - Büro

Objektnummer: 2697_2421

Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	102,66 m ²
Bürofläche:	102,66 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,97
Gesamtmiete	2.054,58 €
Kaltmiete (netto)	1.386,00 €
Kaltmiete	1.712,15 €

Ihr Ansprechpartner



Daniel Lobnik

RE/MAX Pro dli-c 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

Elegante Altbau-Büroräume in Toplage

In unmittelbarer Nähe der City Arkaden am Heuplatz, einer der gefragtesten Lagen der Stadt, erwarten Sie diese exklusiven und repräsentativen Büroräume. Die zentrale Lage bietet eine hohe Passantenfrequenz sowie eine erstklassige Anbindung an das Verkehrsnetz.

Die Büroflächen befinden sich im 3. Stock eines prachtvollen Altbaus, der seinen historischen Charme bewahrt hat und gleichzeitig höchsten modernen Ansprüchen gerecht wird. Die umfassende Sanierung sorgt für eine perfekte Kombination aus klassischem Altbauflair und zeitgemäßer Ausstattung. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume schaffen ein ideales Arbeitsumfeld.

Highlights der Bürofläche:

- Lage: Toplage am Heuplatz, nahe City Arkaden
- Stockwerk: 3. Obergeschoss
- Lift: Bequem erreichbar
- Zugänge: Zwei separate Eingänge
- Boden: Hochwertiger, eleganter Frischgrätparkettboden
- Ausstattung: Neubaustandard mit klimatisierten Räumen
- Flexibilität: Erweiterbare Fläche um zusätzliche 236 m² im selben Haus
- Lager- & Kellerflächen: Optional anmietbar
- Parkmöglichkeiten: In der angrenzenden Theatergarage separat anmietbar

Die Betriebskosten beinhalten Strom- und Klimakosten, während die Heizkosten separat vom Mieter angemeldet und abgerechnet werden.

Konditionen:

- Provision: 2 bis 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % MwSt. (abhängig von der Mietdauer)
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Der Makler ist als Doppelmakler tätig
- Zwischen Eigentümer und Makler besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Diese exklusiven Büroräume bieten eine perfekte Symbiose aus historischer Eleganz und modernem Komfort – ideal für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Arbeitsumfeld legen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1386	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	326,15	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	342,43	

Gesamtbetrag	€	2054,58	

Heizwärmebedarf: 62.0 kWh/(m²a)

Faktor Gesamtenergi 0.97

effizienz: