

## Repräsentative Büroflächen in zentraler Lage



Besprechungsbereich

Objektnummer: 2697\_2426

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>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	174,55 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	174,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Gesamtmiete</b>	2.592,39 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.620,24 €
<b>Kaltmiete</b>	2.160,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
2.00 MM	

## Ihr Ansprechpartner

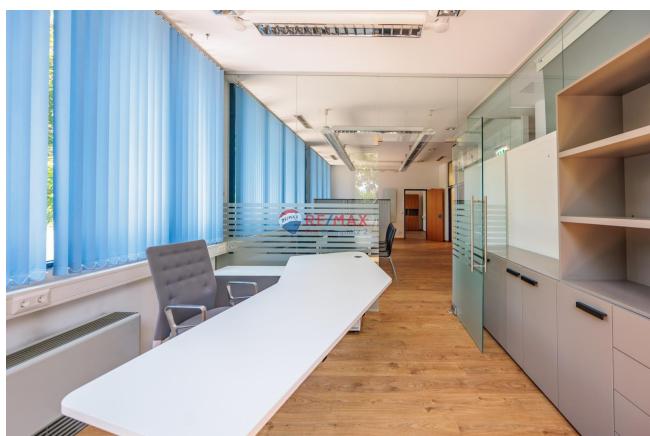
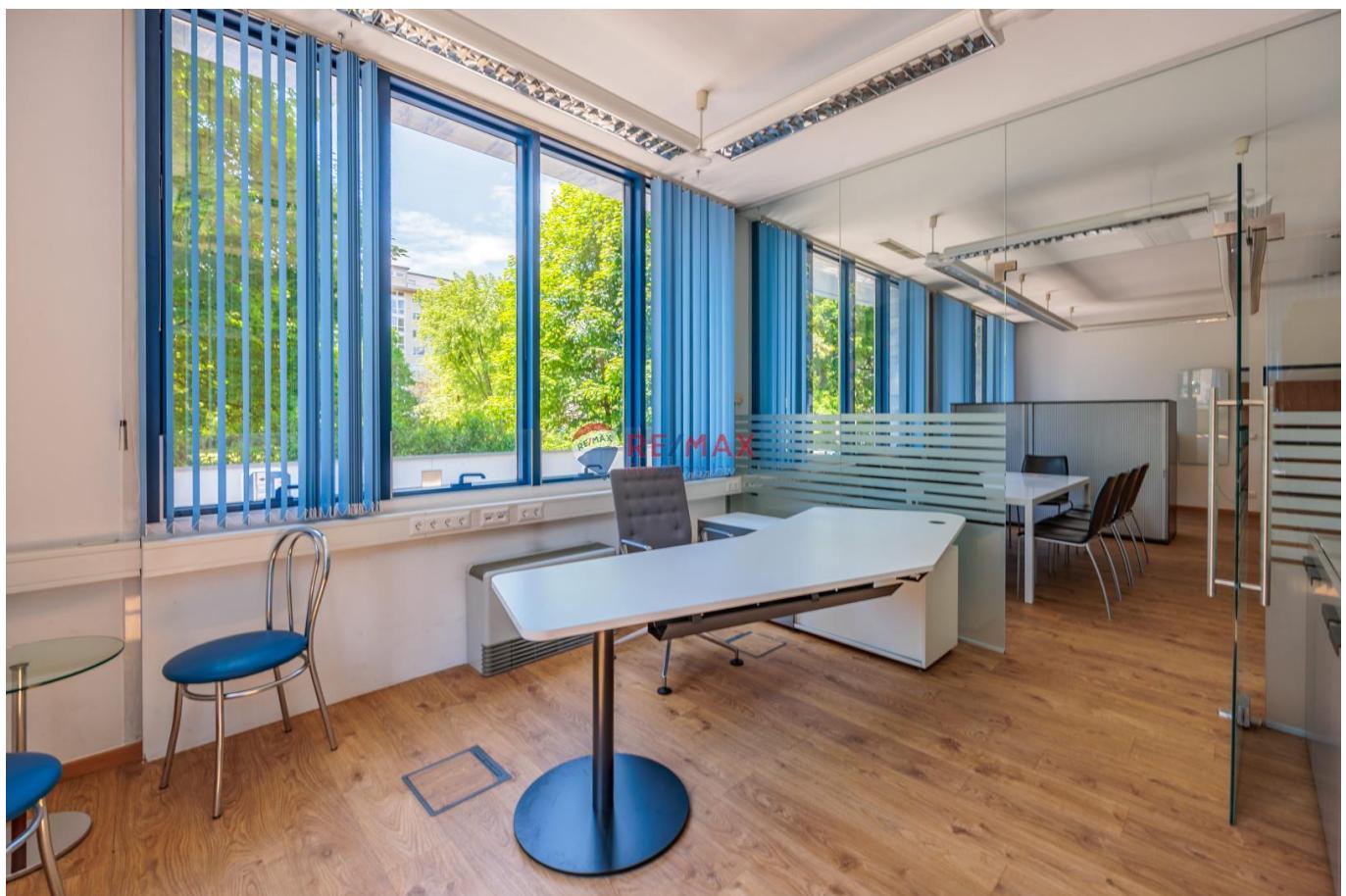


**Daniel Lobnik**

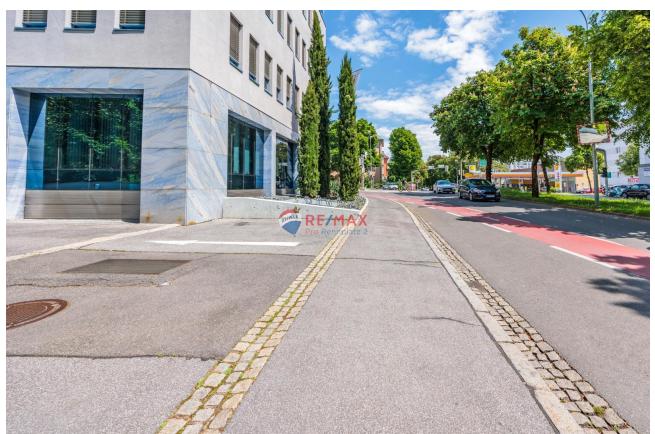
RE/MAX Pro dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T 463501707











## Objektbeschreibung

In einem architektonisch eindrucksvollen Gebäude im Zentrum erwarten Sie elegante und großzügige Büroflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheit umfasst ein modernes Großraumbüro und zwei separat abgetrennte Büroräume – ideal für konzentriertes Arbeiten und repräsentative Meetings.

Die Büroaufteilung kann flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden. Auf Wunsch stehen stilvolle Büromöbel zur Mitmiete bereit.

Auch Teilflächen können angemietet werden!

Ein besonderes Highlight: Ein kleiner Festsaal für Veranstaltungen mit bis zu 40 Personen kann auch als Büroraum genutzt werden - perfekt für Präsentationen, Seminare oder Firmenfeiern.

Der hochwertige Holzboden unterstreicht das elegante Ambiente. Die Flächen sind mit allen notwendigen EDV-Anschlüssen ausgestattet und kurzfristig bezogen werden. Eine voll ausgestattete Küche mit Aufenthaltsbereich sowie separate Sanitäranlagen sorgen für Komfort im Arbeitsalltag.

Perfekte Erreichbarkeit & hohe Sichtbarkeit

Die zentrale Lage dieser Immobilie garantiert eine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie eine hohe Kundenfrequenz. Parkmöglichkeiten stehen sowohl direkt vor dem Gebäude als auch in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung und können angemietet werden.

Diese exklusive Bürofläche ist die ideale Adresse für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles Umfeld, langfristige Perspektiven und wirtschaftliches Handeln legen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch – wir begleiten Sie kompetent von der ersten Besichtigung bis zur Übergabe und stehen Ihnen auch darüber hinaus für Ihre Immobilienanliegen zur Verfügung.

Provision: 2 - 3 Bruttomonatsmieten, abhängig von der Dauer des Mietvertrages

Der Makler ist als Doppelmakler tätig

Es besteht ein wirtschaftliches NaheverhältnisAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1620,24	zzgl 20% USt.
Betriebskos	€	540,08	zzgl 20% USt.
ten inkl			
Heizkosten			
Umsatzsteu	€	432,07	

er

---

-  
Gesamtbetr € 2592,39  
ag

---

-  
Heizwärme 77.0  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse Heiz C  
wärmebeda  
rf:  
Faktor Ges 1.17  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse C  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz: