

Ein attraktives Büro, ein Studio oder eine Praxis - im Impulscenter Millstätter See



Viel Raum für Ihr Business

Objektnummer: 1676_3032

Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9871 Seeboden
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	146,00 m²
Bürofläche:	146,00 m²
Zimmer:	4,50
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	3.215,17 €
Kaltmiete (netto)	2.197,19 €
Kaltmiete	2.679,31 €

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 eine 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.

BÜRO ODER PRAXIS:

Diese großzügige Einheit liegt im 1. Obergeschoss des Impulscenters und gliedert sich in Empfangsbereich, 2 – 3 einzelne Büroräumen (noch einteilbar), einem Gemeinschaftsraum, einem Meetingraum und mit einer separaten Küche. Im Mietpreis inkludiert sind die Betriebskosten, Heizkosten bzw. Fußbodenentwärmung. Zentral im 1. OG begehbar vom Stiegenhaus aus liegen die WC-Anlagen. Der Anschluss an das Biomasse-Fernwärmeheizwerk und die Fußbodenkühlanlage gewährleisten wirtschaftliche Betriebskosten. 4 KFZ-Stellplätze sind im Mietangebot inbegriffen, weitere Stellplätze können bei Bedarf aber noch dazu gemietet werden (Mietpreis je Platz € 50,00 netto + BK). Die Bürofläche ist - unter Berücksichtigung einer Vorlaufzeit – jederzeit beziehbar und kann noch mitgestaltet werden.

Diese Räume eignen sich perfekt für ein Büro oder auch für diverse Praxisräume.

PORTFOLIO DES IMPULSCENTERS – BÜROEINHEITEN:

Außer diesem Büro oder dieser Praxiseinheit können wir auch größere Büroflächen oder Einheiten mit mehreren Räumen anbieten.

Für das 4. Quartal des Jahres 2024 bereitet sich das Impulscenter auf die 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 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 1. OBERGESCHOSS:

Das Großbüro mit 294 m² 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 m² - 40 m²
- von 60 m² - 80 m²
- von 100 m² - 150 m² mit Küche und Terrasse
- Großraumbüro mit Küche und Terrasse bis 294 m²

Die gesamte Nutzfläche des Komplexes beträgt ca. 1.700 m² zzgl. Kellerflächen und insgesamt ca. 61 PKW-Stellplätzen.

Das Nutzerportfolio des Impulscenter 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 m² bis 294 m² - 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	€	2197,19	zzgl 20% USt.
Betriebskosten inkl Heizkosten	€	482,12	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	535,86	

Gesamtbetrag	€	3215,17	

Heizwärmebedarf:	52.0 kWh/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedarf:	C		
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.89		
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	B		

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!