



Inserat ID: 3946

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:463.44€

Straße:

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kärnten Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Nutzfläche: 38.49m<sup>2</sup>

Grundfläche: 38.49m<sup>2</sup>

## Büroeinheit mit vielseitiger Nutzung und neuem Badezimmer ++ KLAGENFURT ++



Zur Vermietung steht die letzte verfügbare Einheit in einem modernen Bürohaus, Baujahr 2015, in sehr gut sichtbarer und frequentierter Lage unweit des Südrings. Die im Erdgeschoss gelegene Einheit bietet eine Nutzfläche von ca. 38,49 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal als Büro, Praxis- oder Studiofläche. Durch die offene Raumgestaltung und die moderne Ausstattung ist eine flexible Nutzung möglich, etwa als klassisches Büro, Nagelstudio, Massageraum, Personal-Training-Raum oder Fußpflege- bzw. Kosmetikstudio. Die Mieterstruktur im Haus ist gemischt und besteht überwiegend aus klassischen Büroflächen, ergänzt um ein Personal-Training-Studio sowie einen Fußpflege-Salon. Dadurch ergibt sich ein lebendiges, aber dennoch ruhiges Arbeitsumfeld, das

besonders für Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr attraktiv ist.

Die Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoss und ist dadurch komfortabel und kundenfreundlich erreichbar. Die gesamte Einheit umfasst einen großen, offenen Raum sowie einen separaten Sanitärbereich mit Bad und WC. Der auf dem Grundriss abgebildete Vorraum ist in der Realität nicht als eigener Raum ausgebildet, sodass ein großzügiger, offener Hauptraum zur Verfügung steht. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche, etwa für mehrere Arbeitsplätze, Empfangsbereich plus Behandlungszone oder Besprechungsecke. Der Sanitärraum ist vom Hauptraum aus begehbar.

Das Bürohaus wurde 2015 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Die Einheit weist eine Nutzfläche von ca. 38,49 m<sup>2</sup> auf und verfügt über öffnende Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, welche für eine gute Tageslichtversorgung und angenehmes Raumklima sorgen. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, was für komfortable Wärmeverteilung und vergleichsweise niedrige Betriebskosten sorgt. Als Bodenbeläge wurden im Zuge der Sanierung neue Vinyl- bzw. Laminatböden verlegt, im Sanitärbereich sind Fliesen ausgeführt. Die Einheit ist mit einer neuwertigen Teeküche ausgestattet, welche die Versorgung von Mitarbeitern und Kunden erleichtert. Die Beleuchtung erfolgt über Deckenleuchten, wodurch eine gleichmäßige Ausleuchtung gewährleistet ist. Für Medien und Unterhaltung steht Satelliten-TV zur Verfügung. PKW - Abstellmöglichkeiten sind als Parkplätze am Areal gegeben (Stellplatzart: Parkplatz, Nutzung nach Verfügbarkeit bzw. Vereinbarung / First-Come-First-Serve).

Diese Büro- bzw. Praxisfläche überzeugt durch ihre moderne, neuwertige Ausstattung, die flexible Raumaufteilung und die hervorragende Lage in einem gewachsenen Gewerbe- und Dienstleistungsumfeld nahe dem Südring. Die frisch sanierten Sanitäreinrichtungen, die neuen Bodenbeläge und die bestehende Teeküche ermöglichen einen raschen und unkomplizierten Start Ihres Geschäfts ohne großen Adaptierungsaufwand. Die Kombination aus energieeffizienter Bauweise, Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, guter Verkehrsanbindung und attraktiver Nachbarschaft macht dieses Objekt zu einer besonders interessanten Option für Unternehmer, Selbstständige und Dienstleister, die einen repräsentativen Standort mit überschaubarer Fläche suchen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Adresse: Schaußgasse 6/3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee  
Objektart: Büro / Praxis / Studio  
Nutzfläche gesamt: ca. 38,49 m<sup>2</sup>  
Anzahl der Räume: 1 großer, offener Hauptraum  
Sanitär: 1 Bad mit Dusche und WC, kürzlich saniert  
Etage: Erdgeschoss  
Baujahr Gebäude: ca. 2015  
Zustand: neuwertig, sofort nutzbar  
Heizung: Zentralheizung mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung  
Böden: neue Vinyl-/Laminatböden, Fliesen im Sanitärbereich  
Küche: neuwertige Teeküche vorhanden  
Fenster: Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung, offenbar  
Bauweise: Massivbau  
Dachform: Satteldach  
Energiekennzahl: HWB 45 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B  
Lagebewertung: sehr gut, frequentierte Gewerbelage nahe Südring  
Nutzungsart: Gewerbe (Büro, Praxis, Studio etc.)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Maklerprovision: 2 Bruttomonatsmieten

PKW - Stellplätze: Parkplatz am Areal (nach Verfügbarkeit/Vereinbarung/Frist-Come-First-Serve)

Verfügbarkeit: ab sofort

Haben wir Ihr Interesse an dieser vielseitig nutzbaren Büro- bzw. Praxisfläche geweckt?

Überzeugen Sie sich selbst vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen

Besichtigungstermin. Gerne steht Ihnen Herr Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;1.500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;2.000m Klinik

&lt;2.000m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten

&lt;1.500m Universität &lt;2.000m Höhere Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt

&lt;500m Bäckerei &lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige Bank

&lt;1.500m Geldautomat &lt;1.500m Post &lt;1.500m Polizei

&lt;2.000m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;4.000m Bahnhof

&lt;1.000m Flughafen &lt;4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 38.49m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 38.49m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 45m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 463.44€

Kaution: 1799.85€

Nebenkosten: 73.54€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weikl@boechzelt-immobilien.at