

## Ehemalige Anwaltskanzlei in renommierter Lage!

Mitten im Herzen Klagenfurt`s liegen im ersten Stock eines alt-ehrwürdigen Hauses diese sehr schönen Büroräumlichkeiten – 7 Zimmer auf ca. 205m<sup>2</sup>!

Das Haus selbst zeichnet sich aus durch die beste Lage innerhalb des Rings aus – direkt gegenüber der City Arkaden, um die Ecke des Landesgerichts, sämtliche Infrastruktur ist fußläufig erreichbar – die Kunden können perfekt überdacht in der gegenüberliegenden Parkgarage parken, in der BKS- als auch Theatergarage sind natürlich auch Dauermieter möglich!

Das Büro ist aufgeteilt in und wurde genutzt als:

- \* Empfang: 1 Arbeitsplatz
- \* 2 Chef-Zimmer: jeweils 1 Arbeitsplatz, beides auf bis zu 3 Arbeitsplätze erweiterbar
- \* 2 Besprechungszimmer: eines für bis zu 10 Personen, ein kleineres für bis zu 4 Personen
- \* Buchhaltung / Sekretariat Süd: 3 Arbeitsplätzen
- \* Buchhaltung / Sekretariat Nord: 2 bis 3 Arbeitsplätzen
- \* Vorräume, WC, Abstellraum, als 2. WC umbaufähig,
- \* überdachter Balkon im Innenhof

Jedes Zimmer hat Tageslicht und hohe Räume – dadurch ergibt sich ein perfektes Arbeitsklima!

Das Büro wird zentral mit der Ölheizung beheizt und kann sofort übernommen werden, ein Mietverhältnis würde auf bis zu 10 Jahre abgeschlossen werden.

Etwaige Umbau- und Adaptierungen , auch der Einbau eines Liftes sind möglich!

Größe: 204,34m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 1.226,04 zzgl. USt.

Betriebs- und Heizkosten a cto. derzeit: € 506,- zzgl. USt

Kautio: € 4.578,-

### **Fazit: die ideale Lage für IHR zentrales Büro!**

---

Im Falle der Anmietung entstehen dem Mieter folgende Nebenkosten:

Vermittlungsprovision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust.

Vergebührung des Mietvertrages: 1% vom Jahresbetrag der vereinbarten Mietdauer

Vertragserrichtung: nach aktuellem Tarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, wir empfehlen im Zweifelsfall einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuziehen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten, das vermittelnde Immobilienbüro steht mit dem Vermieter in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis.