

Neubau – Erstbezug – Ganz oben: Kanzlei / Ordination am Domplatz

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Bürofläche zum Kauf

Objekt ID: 4670



Bürofläche ca.: **52,41 m²** - Gesamtfläche ca.: **71,27 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **352.000 EUR**



Neubau – Erstbezug – Ganz oben: Kanzlei / Ordination am Domplatz

Objekt ID	4670
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	Karfreitstraße 16 (Klagenfurt - Zentrum) 9020 Klagenfurt am Wörthersee Kärnten
Etage	5
Etagen im Haus	5
Bürofläche ca.	52,41 m ²
Gesamtfläche ca.	71,27 m ²
Zimmer	2
Separate WC	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	18,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse A)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,66 (Klasse A+)
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	18.480 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Kurzfristig - Sofort
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Mansarddach, Massivbauweise, Neubau, Parkettboden, Separates WC
Käuferprovision	3,0% Vom Kaufpreis 3 % zzgl. 20 % USt.
Kaufpreis pro m ²	4.938,96 EUR
Monatliche Kosten netto	211,74 EUR
Monatliche Kosten brutto	211,74 EUR



Sonstige Kosten netto	76,23 EUR
Kaufpreis	352.000 EUR
Betriebskosten brutto	102,51 EUR
Heizkosten netto	33,00 EUR
Heizkosten	33,00 EUR



Objektbeschreibung

Diese helle und außergewöhnliche Gewerbe-Einheit mit einer Raumhöhe von rund 3 Metern liegt im 5. und letzten Obergeschoss mit nettem Blick zum Klagenfurter Dom.

Sie umfasst einen sehr großzügigen und lichtdurchfluteten Raum mit großen Fensterflächen in der Mansarde. Direkt im Anschluss an den Hauptraum befindet sich ein weiteres Zimmer, mit tollen Dachflächenfenstern ebenfalls hell und modern gestaltet. Im Bereich der Diele findet sich ein Bad mit Dusche, ein WC und ein Abstellraum, im Untergeschoss liegt ein Kellerabteil mit einer Lager-/Abstellfläche von rund 7 m². Für Ihre Büroküche sind sämtliche Anschlüsse im Hauptraum integriert, es lässt sich aber auch das Bad zur Büro-Küche umgestalten. Die Nachrüstung einer Klimaanlage ist vorbereitet.

Gegen einen Aufpreis iHv. €18.480,00 netto ist ein Abstellplatz in der Tiefgarage verfügbar.

+ Neubau / Erstbezug

Die moderne Wohnanlage liegt gegenüber dem Klagenfurter Dom in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, die ersten Einheiten wurden Ende 2021 übergeben. Durch sorgfältige Planung von erfahrenen Architekten konnte das Bauwerk perfekt in die umliegende Bebauung integriert werden. Auf 5 Geschoßen wurden 33 Wohnungen, 2 Geschäftslokale, Garage, Tiefgarage und Keller-/Nebenräume errichtet.

Bei der Planung wurde Hauptaugenmerk auf beste Qualität der Baustoffe und Komponenten, auf Nachhaltigkeit und umweltfreundliche Nutzung gelegt. Anleger und Gewerbetreibende erwerben mit Ausweisung der Mehrwertsteuer, eine Überrechnung beim Finanzamt ist gerne möglich.

Ausstattung

Top ausgestattet, hell und modern!

+ Ihre Kanzlei / Ihr Büro / Ihre Ordination und auch alle anderen Bereiche der Anlage sind barrierefrei erreichbar.

+ Die Einheit ist modern gestaltet, hochwertig ausgestattet und verfügt einen netten und freundlichen Ausblick zum Dom und über die Dächer der Innenstadt.

+ Glasfaser Internet - die Anbieter Magenta und A1 sind im Haus, die Verkabelung ist bis in jedes Zimmer fertig vorbereitet.

+ Für die Top-Innenstadt-Lage selbstverständlich wurden ausreichend Fahrradabstellplätze vorgesehen, gegen Aufpreis iHv. € 18.480,00 netto ist ein Abstellplatz in der Tiefgarage verfügbar.

Sonstiges

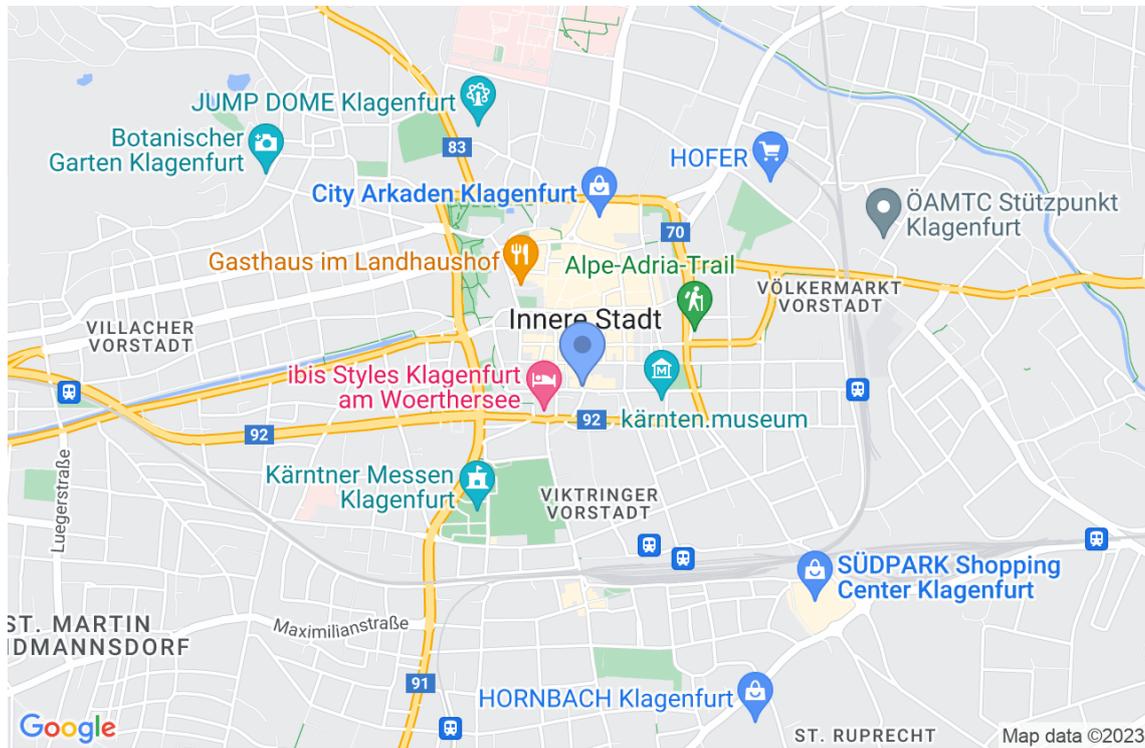
Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer/Vermieter sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) wird um Verständnis ersucht, dass nur Anfragen mit zumindest vollständigem Namen, E-Mailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden. Ohne diese Angaben werden keine weiteren Auskünfte erteilt / keine Objektunterlagen übergeben.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein, vorhandene technische Anlagen, Grundstücksanschlüsse udgl. wurden nicht auf deren Wartungsstand und/oder Funktionstüchtigkeit überprüft. Das Angebot ist freibleibend, unverbindlich und vorbehaltlich Zwischenverkauf/-Vermietung. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Alle Preisangaben netto zuzüglich 20 % MwSt.



Lage

Arbeiten am Domplatz - das bedeutet Top zentrale Lage, in wenigen Schritten beim Marktplatz oder am Alten Platz, Einkaufen, Schule, Freizeitaktivitäten – alles zu Fuß leicht erreichbar. Beste Busanbindungen in alle Richtungen, auch der Hauptbahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Mit dem PKW aus der Tiefgarage und auf kürzestem Wege zur A2-Autobahn mit direkter Verbindung nach Salzburg, Graz, Wien und an die Adria.





Hauptraum



Hauptraum



Hauptraum



Raum 2



Raum 2



Raum 2





Diele, Toilette und Badezimmer



Diele, Toilette und Badezimmer



Abstellraum



Abstellraum



Garderobennische



Zugang 5. OG



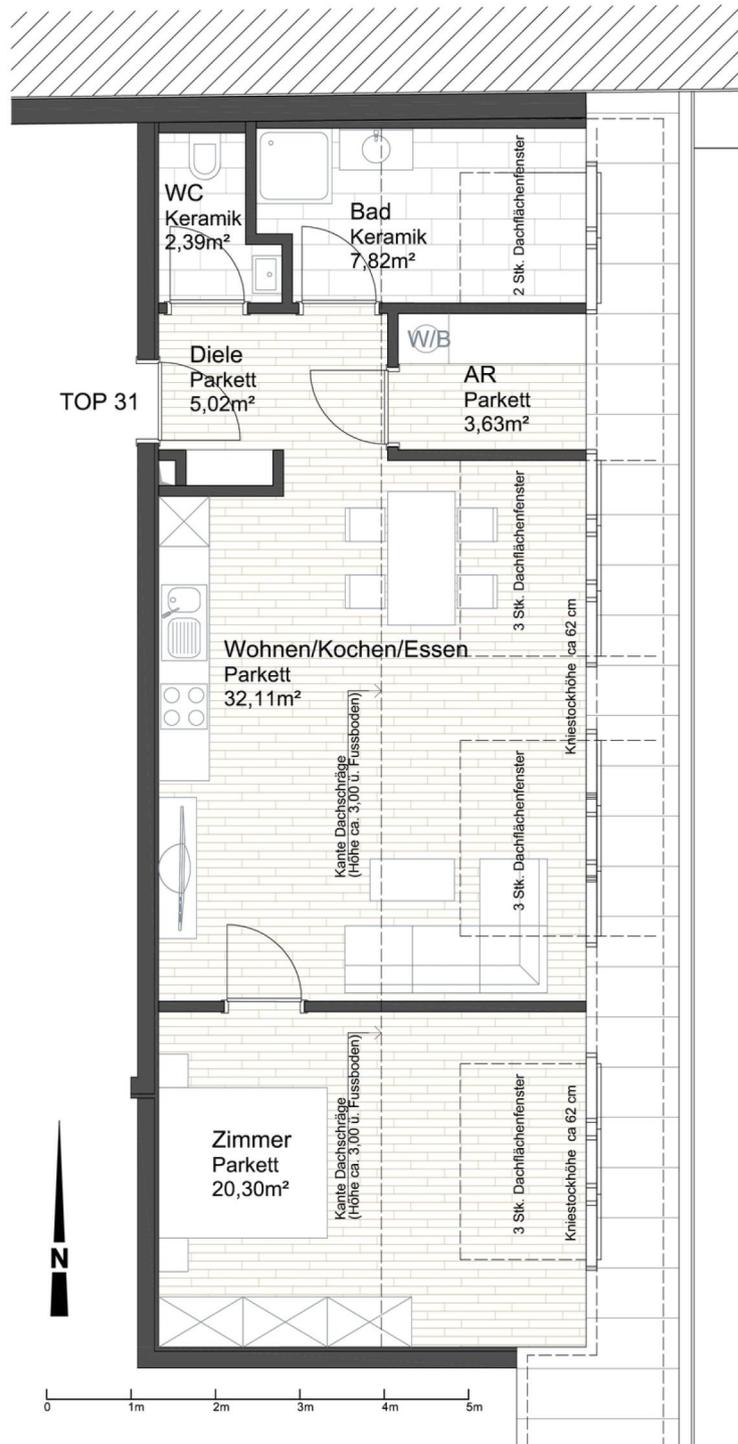


Ansicht_Domplatz



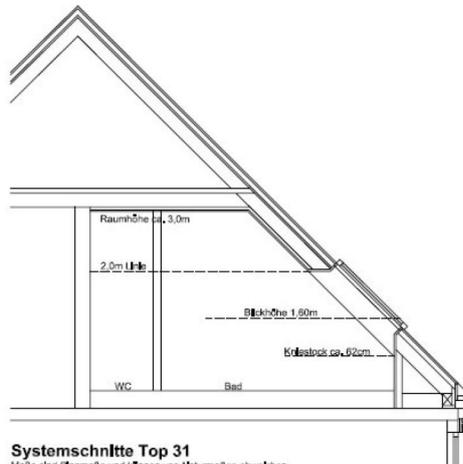
Grundriss

Top31_Gundriss



Grundriss

Schnitte



Systemschnitte Top 31
Maße sind Planmaße und können von Naturmaßen abweichen.
Naturmaße sind vor Ort zu nehmen.

