



#0015000823

## Geräumige Büroflächen östlich von Klagenfurt

9130 Poggersdorf



Rent: 3.053,34 €

Usage Area: 314,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 9

### YOUR CUSTODIAN



Martin Rössler

Immobilienmakler

Raiffeisen Kärnten

[martin.roessler@rai.immo](mailto:martin.roessler@rai.immo)

+43 664 450 68 40





## DESCRIPTION

Diese Büroräumlichkeiten befinden sich im 1. Stockwerk eines Firmengebäudes in Poggersdorf.

Der nur 2 Autominuten entfernte Autobahnanschluss ist ein wesentlicher Vorteil für die Erreichbarkeit Ihres Unternehmens! Die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie die reichlich vorhandenen Parkplätze sorgen ebenfalls für mehr Flexibilität und Komfort für Ihre Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner.

Poggersdorf ist ca. 10 Autominuten von Klagenfurt entfernt, was zusätzliche Kundenströme anziehen kann.

Ein Geschäftsbüro mit mehreren Räumlichkeiten ermöglicht eine bessere Organisation und Struktur innerhalb des Unternehmens. Jeder Raum kann für spezifische Teams oder Projekte genutzt werden und bei Wachstum oder Veränderungen können Räume leicht umfunktioniert oder neu zugewiesen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit Besprechungsräume einzurichten, was die Kommunikation im Unternehmen steigert.

Link zum Video:

<https://youtu.be/elsQ3NCIdgQ>

Aufteilung der mietbaren Büroflächen (ca. 314 m<sup>2</sup> Nutzfläche):

9 Büroräume, Flur, Vorraum/Garderobe, 3 Bäder mit WC und Dusche, davon 1 Bad mit Abstellraum.

Die mietbaren Büroflächen können nach Absprache reduziert werden.

Ein Aufenthaltsraum mit Küche steht zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.



Ausstattungen:

Elektrische Raffstores an den Fenstern

Großteils klimatisiert

Beheizung:

Fernwärme

Fußbodenheizung

Sonstiges:

Kaution: keine

Mietbeginn: ab sofort

Zusätzlich können Lagerräume im Keller angemietet werden.

Entfernungen:

350 m Bushaltestelle

450 m Tankstelle und Post

900 m Autobahnauffahrt

1,7 km Marktgemeinde Poggersdorf

11,4 km Stadtzentrum Klagenfurt



UNITS

Number	Area	Rooms	Price
<u>Parcel 534/1</u>	118,00 m <sup>2</sup>	3	1.149,19 €
<u>Parcel 534/1</u>	243,50 m <sup>2</sup>	7	2.366,82 €



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Office
Usage Type	Commercial
Sales Type	Rent
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: District Heating

### AREAS

Usage Area	ca. 314 sqm
Office Area	ca. 262 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	12.09.2024
Valid until	11.09.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	53,00
HWB Class	 C
fGEE Value	0,80
fGEE Class	 A

## SEGMENTATION

Total Rooms	9
Bathrooms	3
Toilets	3



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	2.073,25 € incl. 20% VAT
Net Rent Sum	2.073,25 € incl. VAT

### RUNNING COSTS

Running costs	980,09 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Rent	3.053,34 € incl. VAT
Commission Rent	3 gross monthly rents plus 20% VAT
Deposit	None

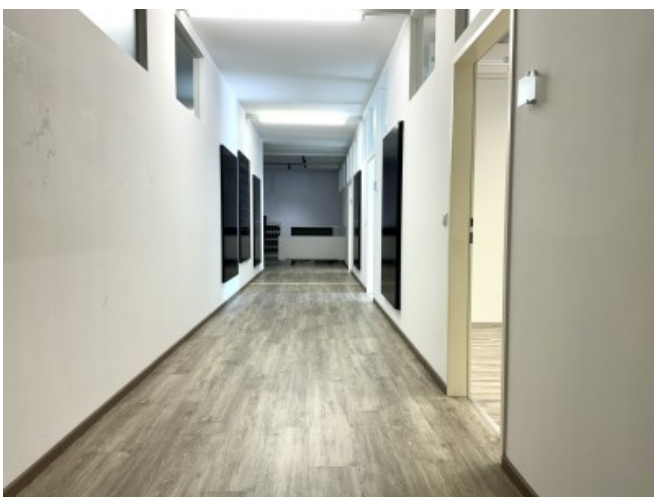
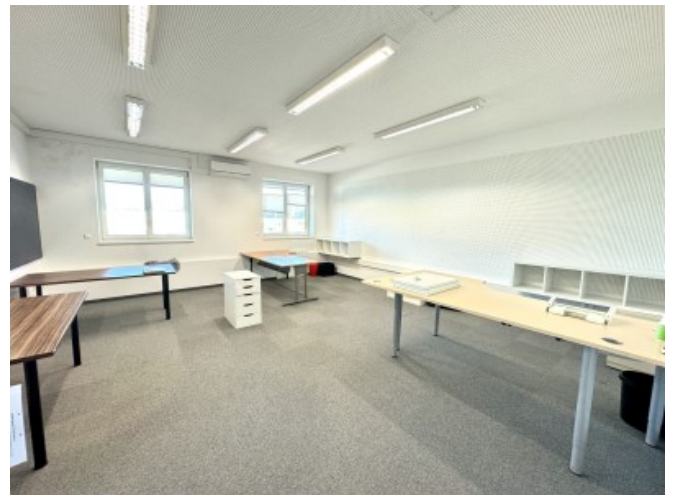
### SIDECOSTS

Costs for contract	Übernimmt Vermieterseite
--------------------	-----------------------------



GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Link zum Video](#)

