



#00150008230002

## Großzügige Büroflächen östlich von Klagenfurt

9130 Poggersdorf



Mietpreis: 2.366,82 €

Nutzfläche: 243,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Martin Rössler

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Kärnten

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

+43 664 450 68 40





## BESCHREIBUNG

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/SUQIEL5MeXU>

Aufteilung der mietbaren Büroflächen (ca. 243,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche):

7 Büroräume, Flur, 2 Bäder mit WC und Dusche, davon 1 Bad mit Abstellraum.

Nach Absprache können weitere Büroflächen bis zu einer Nutzfläche von max. 314 m<sup>2</sup> gemietet werden.

Ein Aufenthaltsraum mit Küche steht zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.



Ausstattungen:

Elektrische Raffstores an den Fenstern

Großteils klimatisiert

Beheizung:

Fernwärme

Fußbodenheizung vorhanden

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



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 244 m <sup>2</sup>
Bürofläche	ca. 201 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.09.2024
Gültig bis	11.09.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	53,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,80
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Toiletten	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	1.607,10 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	1.607,10 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	759,72 € inkl. 20% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

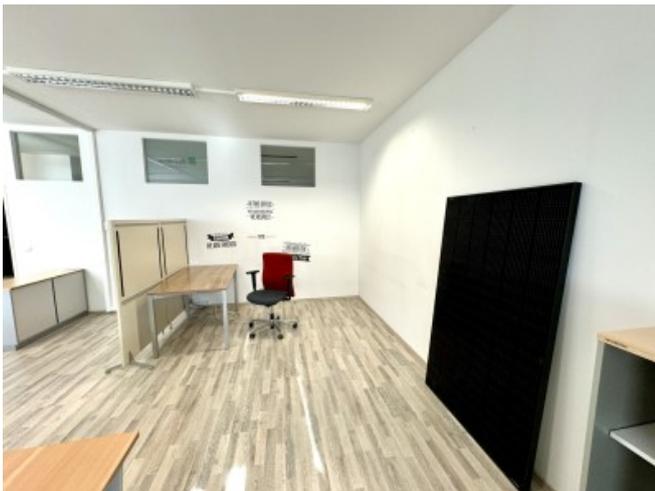
Monatliche Gesamtbelastung	2.366,82 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	Keine

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Übernimmt Vermieterseite
--------------------	-----------------------------



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

