



#00150008230002

## Großzügige Büroflächen östlich von Klagenfurt

9130 Poggersdorf



Rent: 2.366,82 €

Usage Area: 243,50 m<sup>2</sup>

Rooms: 7

### 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/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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Category            | Office                               |
| Usage Type          | Commercial                           |
| Sales Type          | Rent                                 |
| Construction status | Finished                             |
| Heating             | Central Heating:<br>District Heating |

### AREAS

|             |             |
|-------------|-------------|
| Usage Area  | ca. 244 sqm |
| Office Area | ca. 201 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 | 7 |
| Bathrooms   | 2 |
| Toilets     | 2 |



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Net Rent     | 1.607,10 € incl. 20% VAT |
| Net Rent Sum | 1.607,10 € incl. VAT     |

### RUNNING COSTS

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Running costs | 759,72 € incl. 20% VAT |
|---------------|------------------------|

### TOTAL

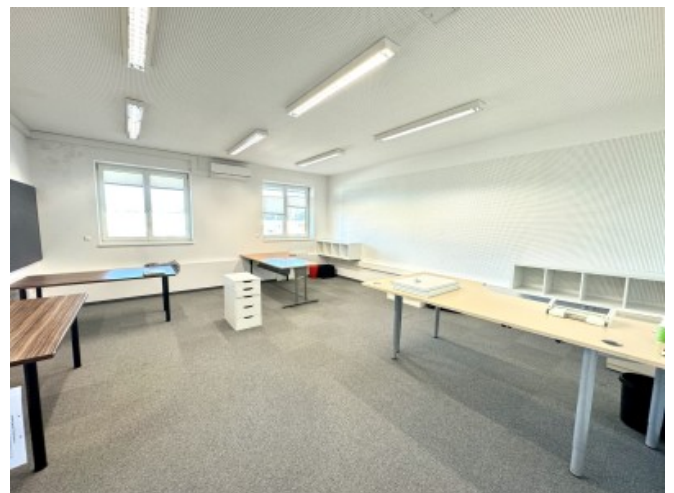
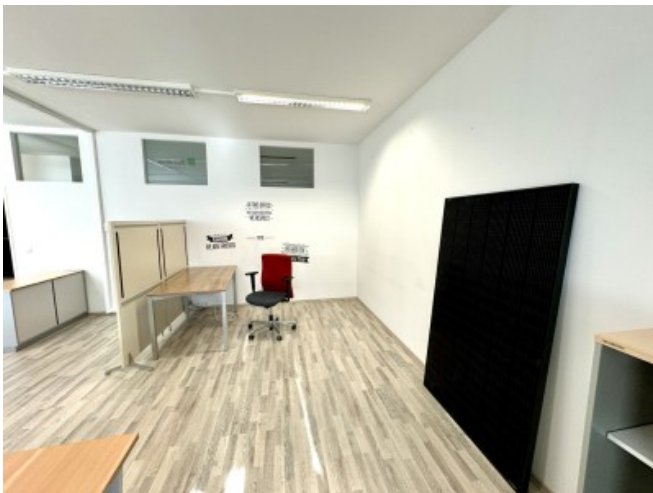
|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Total Rent      | 2.366,82 € incl. VAT               |
| Commission Rent | 3 gross monthly rents plus 20% VAT |
| Deposit         | None                               |

### SIDECOSTS

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Costs for contract | Übernimmt<br>Vermieterseite |
|--------------------|-----------------------------|



GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Link zum Video](#)

