Exklusive Praxis- oder Ordinationsräumlichkeiten mit Stil und Privatsphäre am Kardinalplatz, Klagenfurt



Luftbild mit eingezeichneter Wohnung

Objektnummer: 544

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Terrassen:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis - Praxis

Österreich

9020 Klagenfurt am Wörthersee

1812

Voll saniert

Altbau 194,54 m² 194,54 m²

7,50 2 1

980.000,00€

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co Alter Platz 1 9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400









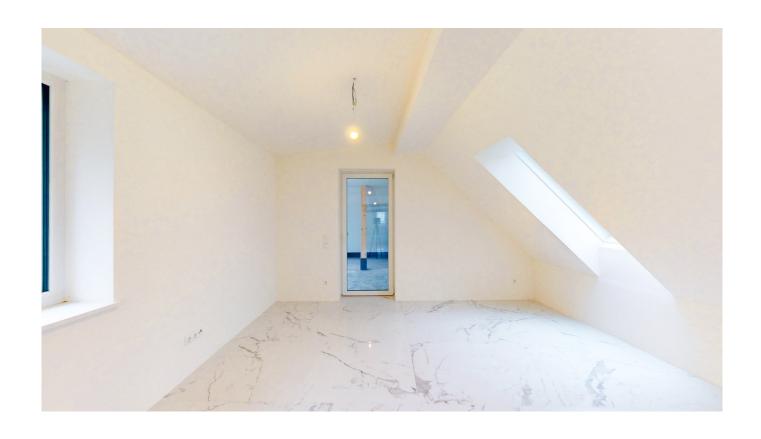


















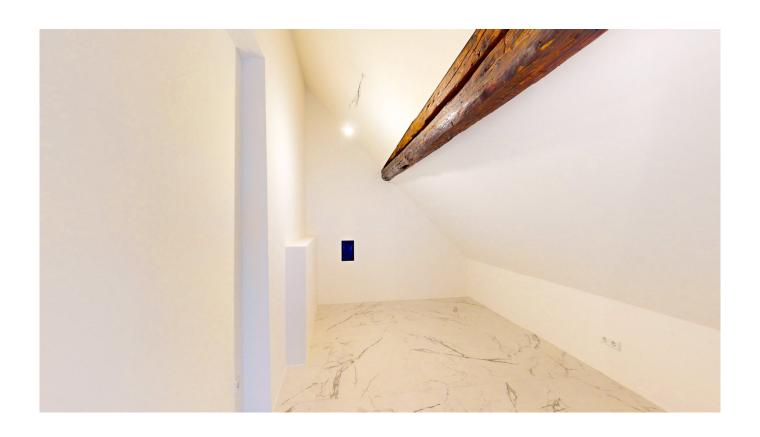






































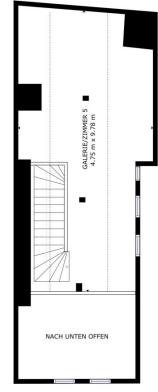




TOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM STOCKWERK 1: 175.55 m², STOCKWERK 2: 18.99 m² USGELASSENE FLÁCHE: DACHTERRASSE: 108.19 m² REDUZIERTE KOPFERHEIT: 76.44 m² INSGESAMT: 194.54 m²

IMMOTRUST Vertrauen verbindet







STOCKWERK 7

Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese einzigartige Immobilie für Ihre Praxis oder Ordination in erstklassiger Lage! Diese stilvolle Penthouse-Wohnung bietet nicht nur ein modernes und elegantes Ambiente, sondern auch eine perfekte Raumaufteilung für professionelle Nutzung.

Highlights auf einen Blick:

- Großzügige Praxisfläche auf zwei Etagen: Die gut durchdachte Raumaufteilung erlaubt eine flexible Nutzung. Im unteren Bereich befinden sich Empfang, Wartebereich sowie Behandlungs- oder Besprechungszimmer. Das obere Stockwerk kann als separater Arbeits- oder Pausenbereich dienen.
- Repräsentative Terrasse: Die ca. 108 m² große, uneinsehbare Terrasse bietet einen exklusiven Rückzugsort für Mitarbeiter oder als stilvolle Erweiterung des Praxisbereichs. Ein Teil ist überdacht und kann wetterunabhängig genutzt werden.

Hochwertige Ausstattung:

- Italienische Marmoreffekt-Fliesen für ein edles Ambiente
- Modernes Gäste-WC mit schwarzen Fliesen und goldenen Akzenten
- Hochwertige Materialien und innovative Geräte sorgen für eine exklusive Atmosphäre

• Perfekte Raumaufteilung:

- Mehrere Behandlungs- und Beratungszimmer
- 2 Badezimmer (ein großes und ein kleines) sowie ein Gäste-WC
- Effiziente Beheizung: Die moderne Stiebel Eltron Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen und eine energieeffiziente Warmwasseraufbereitung.

Kombinierbare Wohnmöglichkeit

Zusätzlich besteht die seltene Gelegenheit, im gleichen Gebäude eine weitere Einheit zu erwerben. Diese kann ideal als private Wohnfläche genutzt werden, falls Sie die Praxisräume im Penthouse einrichten möchten – oder umgekehrt: Arbeiten im oberen Bereich und Wohnen in der unteren Einheit.

Parkmöglichkeiten & Infrastruktur:

- Tiefgaragenstellplätze in unmittelbarer Nähe anmietbar (derzeit 2 Plätze gesichert)
- Geplante Revitalisierung der Tiefgarage am Kardinalplatz in 2025 für zusätzliche Parkmöglichkeiten
- Perfekte Innenstadtlage mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Wörthersee in fußläufiger Nähe

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihre Praxis oder Ordination in einer der besten Lagen Klagenfurts! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Krankenhaus <500m Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

Einkaufszentrum < 500 m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <1.000m Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <1.000m Flughafen <3.500m Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap