

**Barrierefreie Arztpraxis im Gesundheitszentrum  
Kühnsdorf mit interdisziplinärem Umfeld (Apotheke,  
Physio, Radiologie) und freierwerdender Kassenplanstelle  
ab 1.7.2025.**



Eingangsbereich/Empfang/Wartebereich

**Objektnummer: 545**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9125 Kühnsdorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	169,50 m²
<b>Nutzfläche:</b>	169,50 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.590,00 €
<b>USt.:</b>	318,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



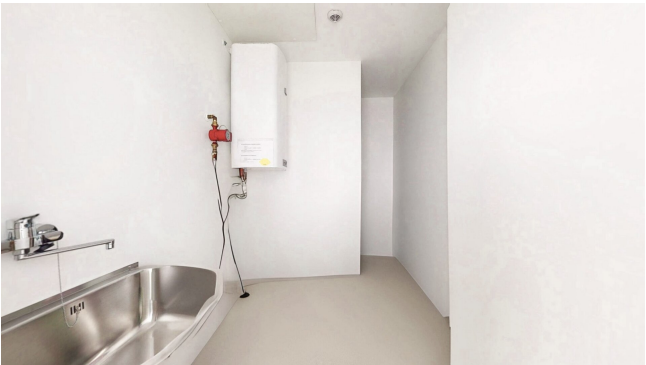
**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

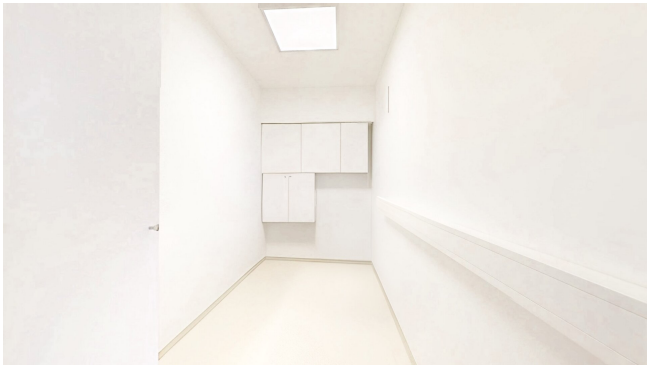






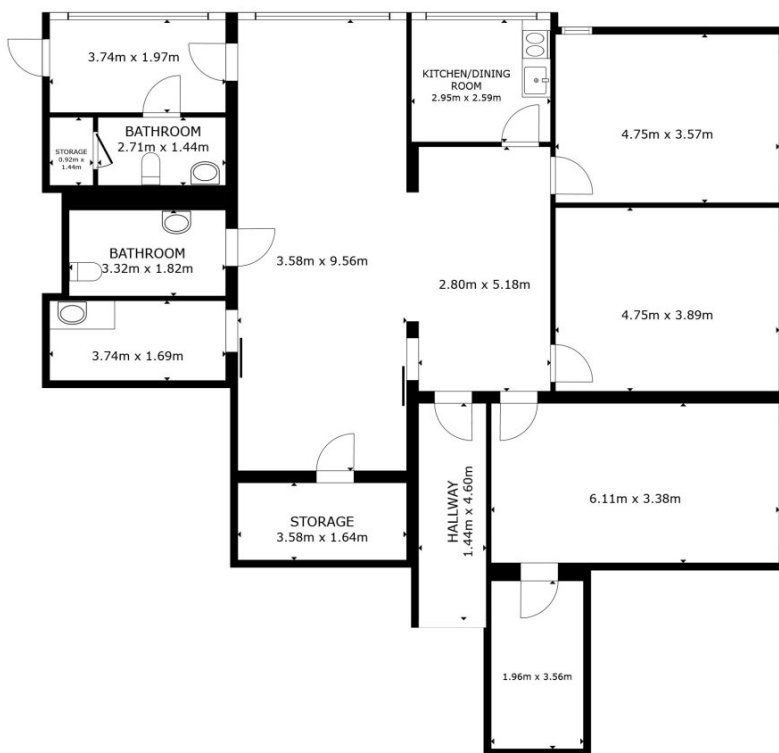












## FLOOR PLAN

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR PLAN 169.5 m<sup>2</sup>

TOTAL: 169.5 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



## Objektbeschreibung

Diese ca. **169,5 m<sup>2</sup> große Praxisfläche** im etablierten **Gesundheitszentrum Kühnsdorf** bietet die seltene Kombination aus professionellem medizinischem Umfeld, klar strukturiertem Raumkonzept und hoher Flexibilität für unterschiedliche Gesundheitsberufe. Die Immobilie ist als **Arztpraxis / Ordination** konzipiert und eignet sich ideal für **Allgemeinmedizin, Facharztordination, Gruppenpraxis oder interdisziplinäres Therapiezentrum**.

Herzstück der Fläche ist ein **repräsentativer Eingangs- und Empfangsbereich mit Wartezone**, von dem aus die weiteren Funktionsräume erschlossen werden. Mehrere **helle, barrierefreie Behandlungszimmer / Ordinationsräume**, ein **Labor- bzw. Funktionsraum, Personal- und Umkleidebereiche**, eine **Teeküche** sowie **Abstell- und Lagermöglichkeiten** bilden einen durchdachten Workflow von Anmeldung über Untersuchung bis zur Nachbereitung. Getrennte Sanitärbereiche – inklusive **vollständig behindertengerechter Patiententoilette** – entsprechen den Anforderungen einer modernen **Arztpraxis**.

Die Praxisräume sind auf **effiziente Patientensteuerung und Teamarbeit** ausgelegt: breite Flure, barrierefreier Zugang (Rampe/Aufzug) und pflegeleichte Oberflächen unterstützen einen hygienischen, gut organisierten Praxisbetrieb. Die bestehende Infrastruktur ist so vorbereitet, dass Sie mit überschaubarem Adaptierungsaufwand Ihre individuelle **Kassenordination**, Wahlpraxis oder Therapieeinrichtung realisieren können – von der klassischen **Ordination für Allgemeinmedizin** bis hin zur fachärztlichen Spezialisierung.

Ein besonderer Mehrwert ist das **interdisziplinäre Netzwerk direkt im Haus**: Im Gesundheitszentrum befinden sich bereits **Apotheke, Physiotherapie, Ergotherapie und ein radiologisches Zentrum**. Diese Struktur schafft kurze Wege für Diagnostik und Therapie, erhöht die Patientenfrequenz und stärkt Ihre Positionierung als Teil eines medizinischen Clusters in Unterkärnten. Für Zuweiser:innen und Patient:innen entsteht ein klarer Gesundheits-Hotspot, der Ihre neue Praxis nachhaltig trägt.

Die aktuellen **Mietkonditionen** sind transparent strukturiert:

Nettomiete derzeit **€ 1.590,- pro Monat** zzgl. USt, Gesamtmiete aktuell **€ 1.908,- pro Monat** (inkl. USt). Weitere Details zu Betriebskosten, Vertragslaufzeit und etwaigen Ausbau- bzw. Incentive-Modellen (z. B. Staffel- oder Startmietmodelle) erläutern wir gerne im persönlichen Gespräch.

Für einen ersten Eindruck steht Ihnen ein **virtueller 3D-Rundgang** zur Verfügung – so können Sie die **Praxisfläche mieten**, noch bevor Sie vor Ort sind:

**3D-Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=RUFgvFe7Fcm>

Wenn Sie eine **Praxis in Kärnten mieten**, eine **Ordination in einem Gesundheitszentrum** etablieren oder eine **Kassenordination in Unterkärnten** aufbauen möchten, bietet Ihnen diese Immobilie einen professionellen Rahmen für langfristiges Praxiswachstum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap