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



Eingangsbereich/Empfang/Wartebereich

**Objektnummer: 545** 

**Eine Immobilie von Immotrust** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Büro / Praxis - Praxis

Land: Österreich

PLZ/Ort: 9125 Kühnsdorf

Zustand: Neuwertig

Alter: Altbau

Wohnfläche: 169,50 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 169,50 m<sup>2</sup>

**Kaltmiete (netto)** 1.590,00 €

**Kaltmiete** 1.590,00 € **USt.:** 318,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co Alter Platz 1 9020 Klagenfurt

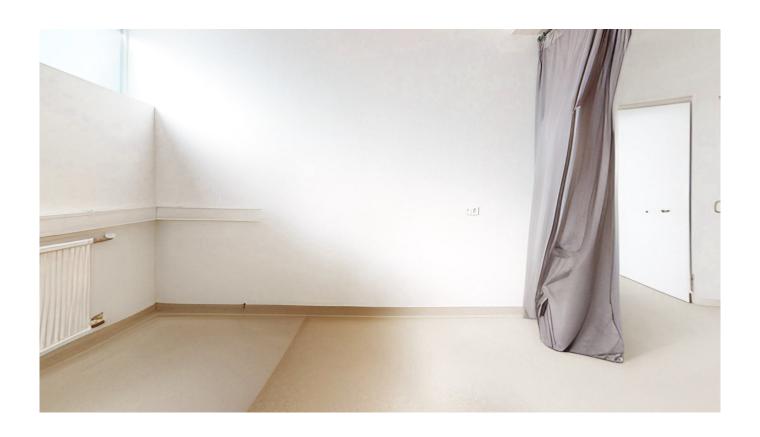
H +43 664 4539400

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









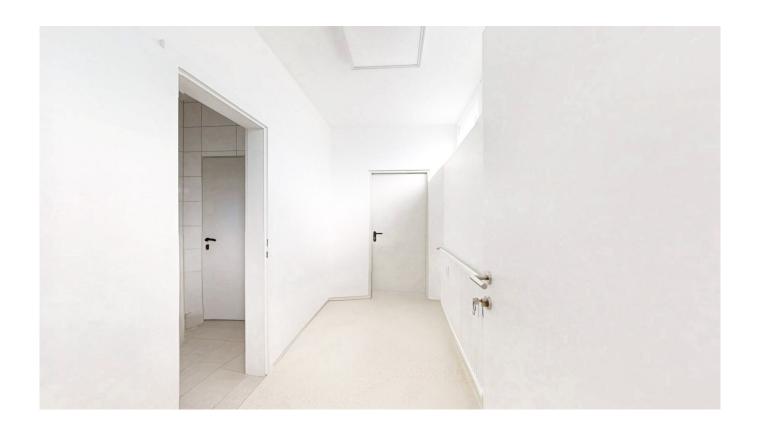














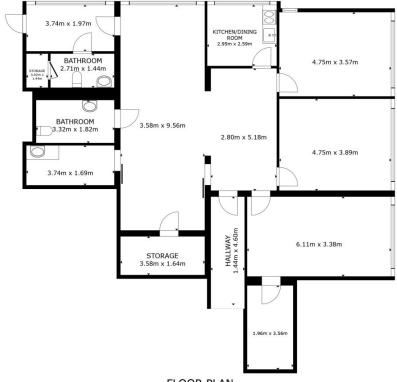














GROSS INTERNAL AREA FLOOR PLAN 169.5 m² TOTAL: 169.5 m² SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



## **Objektbeschreibung**

Diese ca. 169,5 m² 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 Ausbaubzw. 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:** <a href="https://my.matterport.com/show/?m=RUFGvFe7Fcm">https://my.matterport.com/show/?m=RUFGvFe7Fcm</a>

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