

## Ordination oder glücklich wohnen im Grünen



Ihre Ordi?

**Objektnummer: 25763**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas-Schmid-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m <sup>2</sup>
Keller:	33,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,93
Kaufpreis:	398.150,00 €
Betriebskosten:	357,20 €
Heizkosten:	142,07 €
USt.:	60,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Glaser

## Objektbeschreibung

WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Schottenring 16

1010 Wien

Idyllisch und zugleich zentrumsnah: Nur wenige Minuten vom Klinikum Klagenfurt entfernt befindet sich diese außergewöhnliche Wohnanlage in ruhiger, parkähnlicher Umgebung.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ein Standort, der sich ideal für Ärztinnen und Ärzte eignet, die kurze Wege zum Klinikum, ein ruhiges Umfeld für ihre Patientinnen und Patienten sowie ein entspanntes, privates Wohnambiente schätzen.

Die Anlage besteht aus zwei eleganten, zweigeschossigen Gebäuden mit jeweils nur 11 Wohnungen – ein exklusives, ruhiges und gut überschaubares Umfeld, das sowohl für Wohnen als auch für eine mögliche Ordination interessant ist.

Die zum Verkauf stehende Gartenwohnung bietet mit ihrer großzügigen Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Wohnen oder Ordination:

- ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für großzügige Ordinations- bzw. Praxisräume
- ca. 50 m<sup>2</sup> sonniger Garten mit Terrasse – angenehmer Rückzugsbereich für Pausen oder privates Wohnen
- drei Zimmer, flexibel nutzbar z. B. als Behandlungsraum, Wartezimmer, Büro bzw. Besprechungszimmer
- modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- zusätzlich ein ca. 25 m<sup>2</sup> beheizter Hobbyraum – sehr gut geeignet als Lagerfläche für Unterlagen, Material, Geräte oder als separater Arbeitsbereich

Ein weiterer Pluspunkt: Laut Hausverwaltung sind die Rücklagen ausreichend, um geplante Instandhaltungen und Sanierungen ohne zusätzliche finanzielle Belastung abzudecken.

### Hinweis zur Nutzung als Ordination:

Die Wohnung ist derzeit als Wohnraum gewidmet. Eine Nutzung als Ordination ist grundsätzlich vorstellbar, setzt jedoch die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer voraus. **Die Zustimmung wird vor einem Kaufabschluss eingeholt.**

Diese Wohnung bietet die seltene Kombination aus Nähe zum Klinikum, ruhigem Umfeld und großzügigem Platzangebot – optimal für Ärztinnen und Ärzte, die eine hochwertige

Wohnlösung mit der Option zur Nutzung als Ordination in kurzer Distanz zum Arbeitsplatz suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap