# 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:1992Zustand:GepflegtMöbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:113,36 m²Nutzfläche:116,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1

 Terrassen:
 1

 Garten:
 50,00 m²

 Keller:
 33,00 m²

Heizwärmebedarf: C 48,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 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**



# **WifeRtGeschreibung**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG Schottenring 16 Ideal für Ärztinnen und Ärzte in Kliniknähe – Wohnen und mögliche Ordination

ተգությանը արգությանը անուրա 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 Einfagndort, 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 m² Wohnfläche ideal für großzügige Ordinations- bzw. Praxisräume
- ca. 50 m² 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 m² 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 Straßenbahn <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap