

Büro- und Praxisfläche in Ferlach – ideal für Ärzte, Therapeuten & Dienstleister



Flur/Vorraum

Objektnummer: 635

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,74 m ²
Nutzfläche:	95,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 164,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,02
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

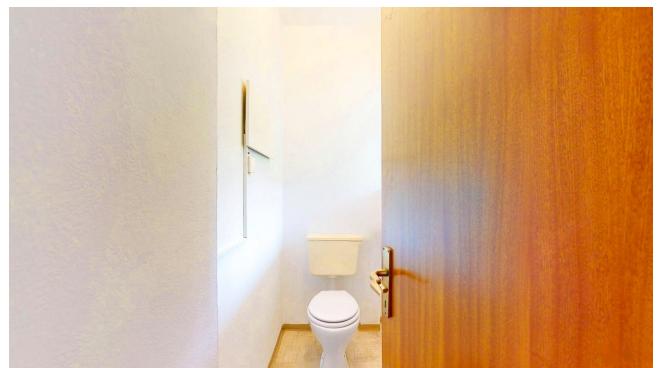


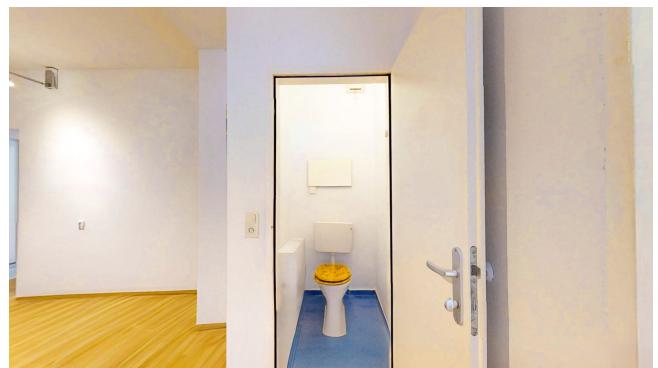
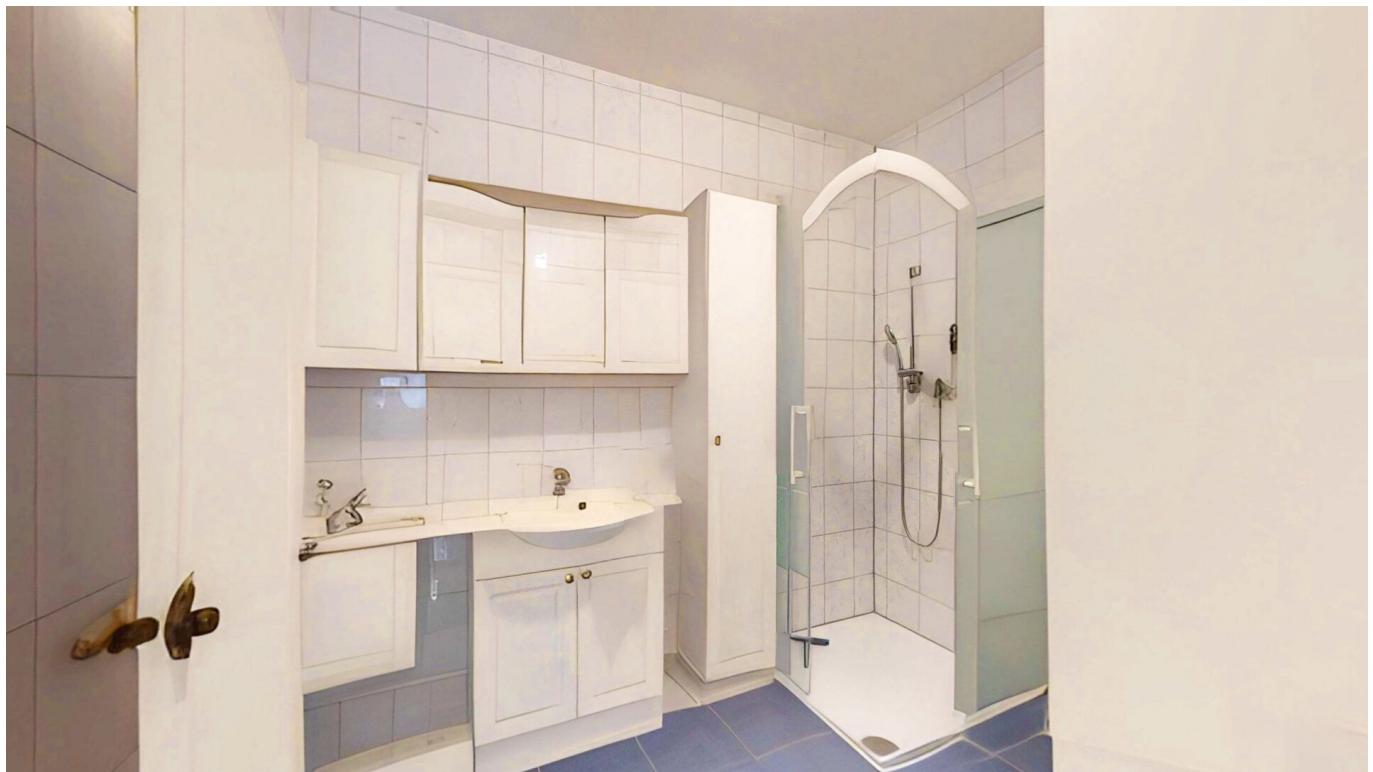
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400



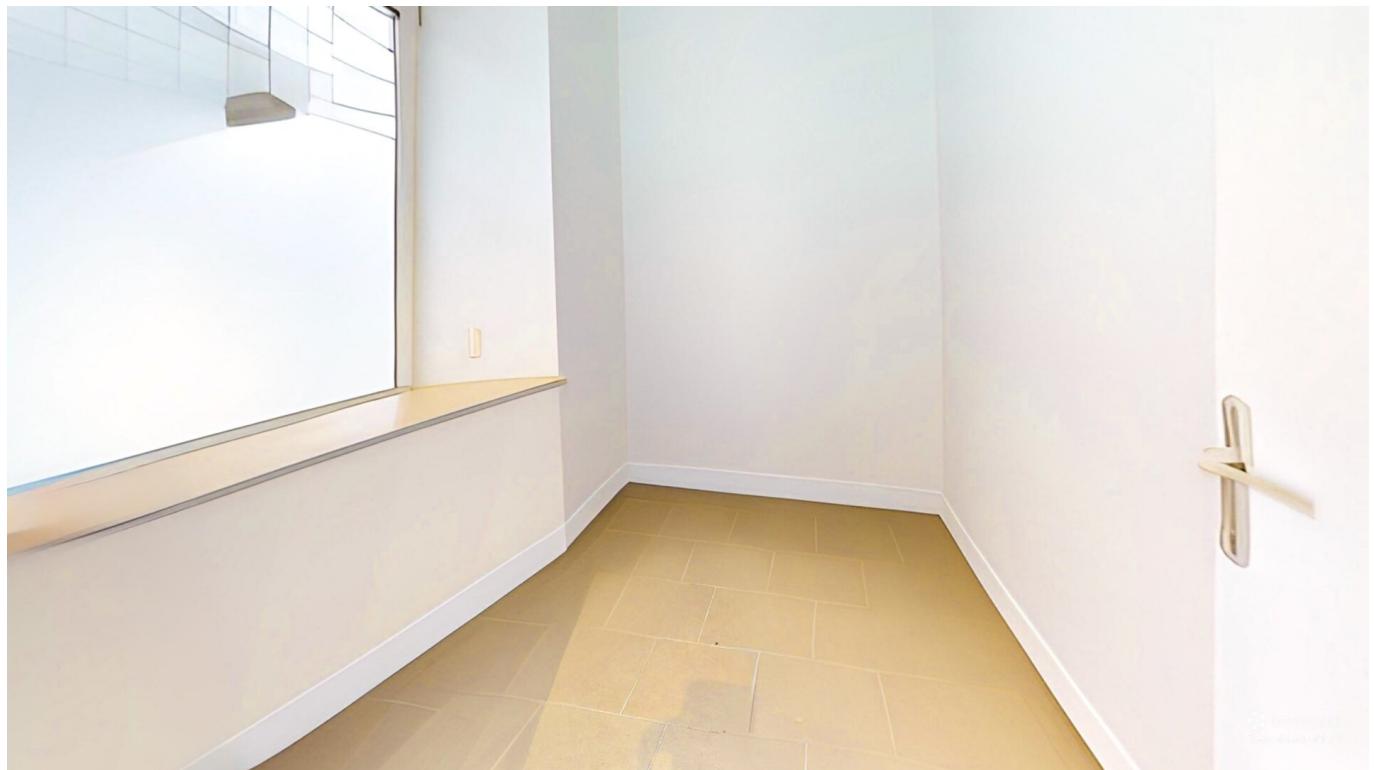




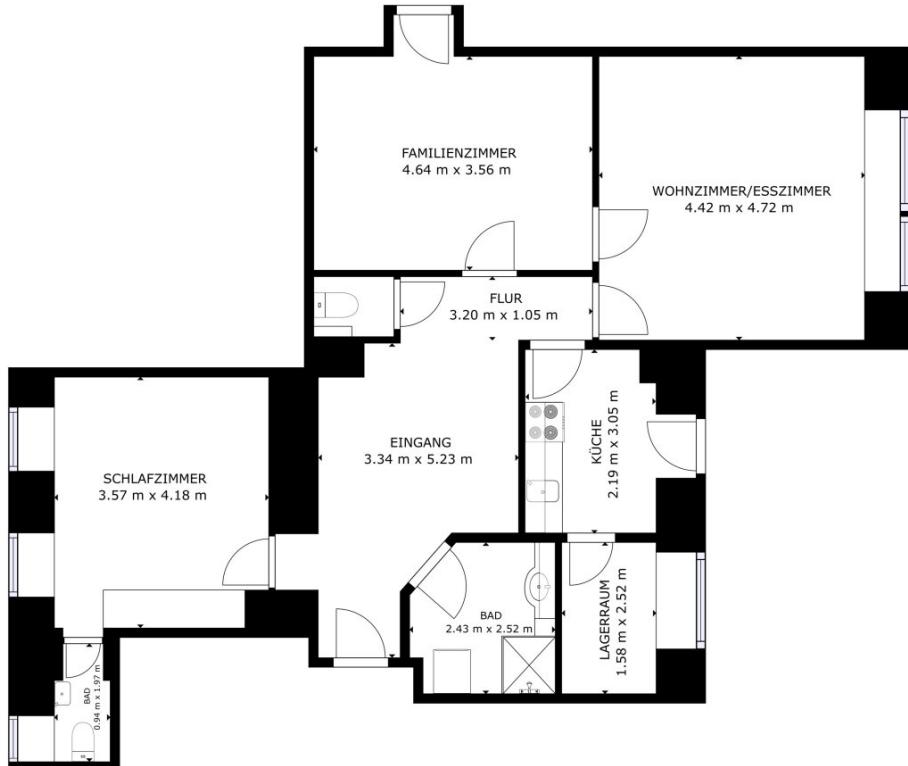












BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK I: 95.74 m²
INSGESAMT: 95.74 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese ca. 95,74 m² große **Praxis- bzw. Bürofläche** im Zentrum von Ferlach bietet optimale Rahmenbedingungen für Ärzt:innen, Therapeut:innen, Berater:innen und Dienstleister, die einen gut erreichbaren Standort mit Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür suchen.

Die Einheit ist derzeit als Wohnung genutzt, wurde aber konzeptionell bereits auf eine gewerbliche Nutzung hin gedacht. Durch die vorhandenen Wasser- und Abwasseranschlüsse in allen Räumen eignet sich die Fläche hervorragend als Ordination, Therapiepraxis oder Beratungs- und Dienstleistungsstandort.

Key Facts im Überblick:

- ca. 95,74 m² Nutzfläche auf einer Ebene
- 3 großzügige Räume – ideal als Behandlungsräume oder Büros
- repräsentativer Vorraum mit Möglichkeit für Empfang/Wartebereich
- 2 WCs (z.B. Patienten- und Mitarbeiter-WC trennbar)
- Badezimmer mit Dusche (z.B. Personalbad / Umkleide)
- Küche mit Speisekammer (als Teeküche/Aufenthaltsraum nutzbar)
- Abstellraum / Lager / Archiv
- **Wasser- und Abwasseranschlüsse in allen Räumen** – perfekt für medizinische und therapeutische Nutzungen
- zahlreiche Parkplätze direkt vor dem Haus
- zentrale Lage in Ferlach, Nähe Klagenfurt
- virtueller 3D-Rundgang verfügbar

Gebäude & Technik

Die Praxis-/Büroseinheit befindet sich in einem gepflegten Haus, in dem in den vergangenen Jahren bereits wesentliche Investitionen umgesetzt wurden:

- Dach neu saniert (inkl. Dämmung und Neueindeckung)

- Fassade neu gestrichen
- Hauseingangstür wird erneuert

Die Beheizung erfolgt über elektrische Kollektoren, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für eine zeitgemäße Energiebilanz. Für den künftigen Praxisbetrieb bietet die Immobilie somit eine solide, sichere Basis.

Nutzungsvarianten – von Einzelordination bis Gemeinschaftspraxis

Der Grundriss ermöglicht verschiedene Konzepte:

- klassische Einzelordination mit 2–3 Behandlungsräumen
- **Therapiezentrum** (Physio, Ergo, Logo, Psychotherapie, Coaching)
- Gemeinschaftspraxis mit mehreren Nutzern
- Beratungsstandort (Steuerberatung, Versicherung, Kanzlei, Ingenieurbüro, Planungsbüro etc.)

Auf Wunsch kann die Fläche perspektivisch in **bis zu drei Einheiten mit separatem Zugang** gegliedert werden. Damit eignet sich das Objekt auch als Investment für Investor:innen, die eine teilbare Praxis-/Bürofläche mit langfristigem Vermietungspotenzial suchen.

Lage & Erreichbarkeit

Die Adresse in der Freibacher Straße bietet eine **frequentierte, aber dennoch gut erreichbare Lage** im Ortsgefüge von Ferlach.

- Ärzte, Apotheke, Bank, Nahversorger und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
- Patienten/Kunden profitieren von **Parkplätzen direkt vor dem Gebäude**.
- Die Anbindung an Klagenfurt ist mit dem Auto in rund 15–20 Minuten gegeben, öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Zielgruppen & Mehrwert

- Ärzt:innen, Wahlärzt:innen und Therapeut:innen, die eine gut planbare, eigene Ordination suchen
- Gesundheits- und Dienstleistungsbetriebe (Physio, Massage, Coaching, Beratung, Kanzlei)
- Investor:innen, die eine **Gewerbeimmobilie mit flexibler Struktur** und guter Drittverwendungsfähigkeit im Rosental suchen

Eine detaillierte **Nutzungs- und Vermietungsstrategie** kann auf Wunsch gemeinsam mit dem Käufer erarbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <10.000m
 Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Höhere Schule <9.500m
 Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap