

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



Flur/Vorraum

**Objektnummer: 635**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9170 Ferlach
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,74 m²
<b>Nutzfläche:</b>	95,74 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 164,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,02
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

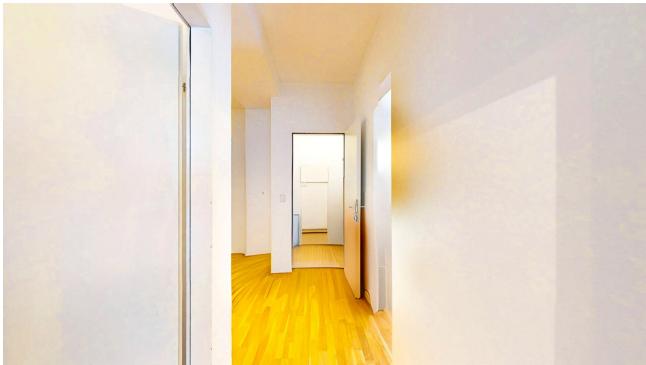
## Ihr Ansprechpartner

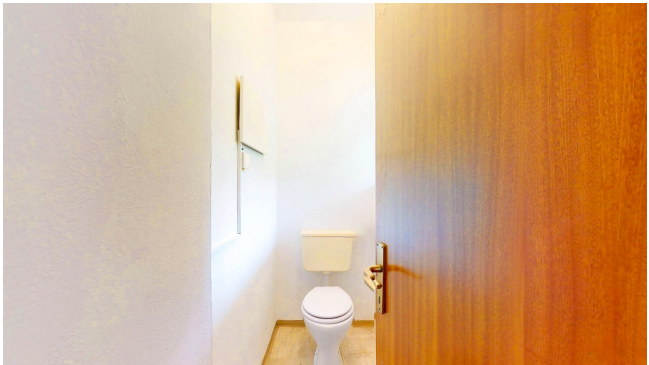
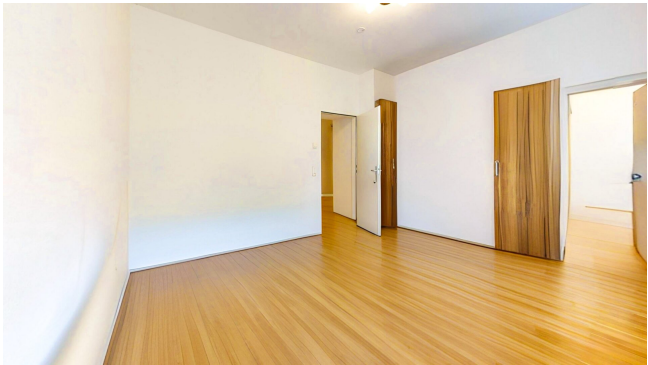


**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

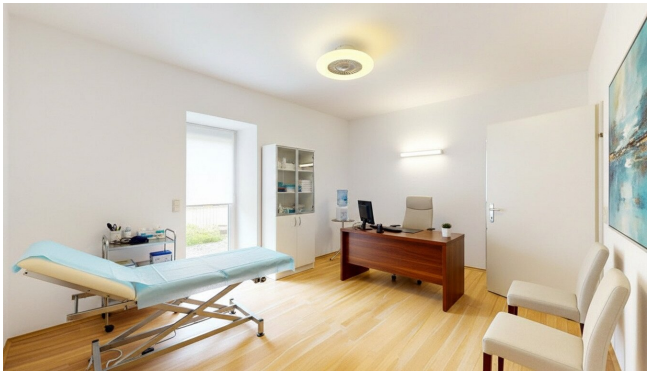
H +43 664 4539400









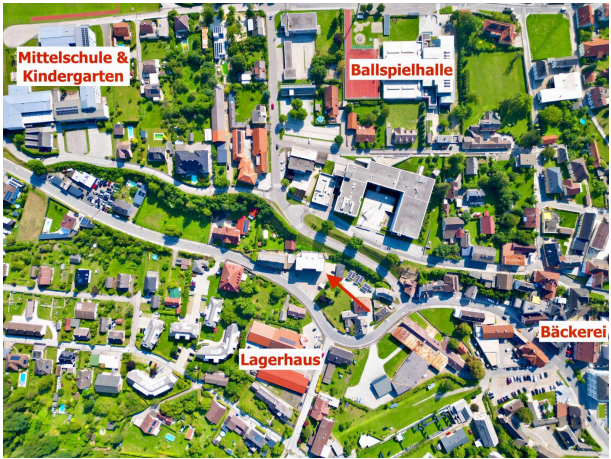




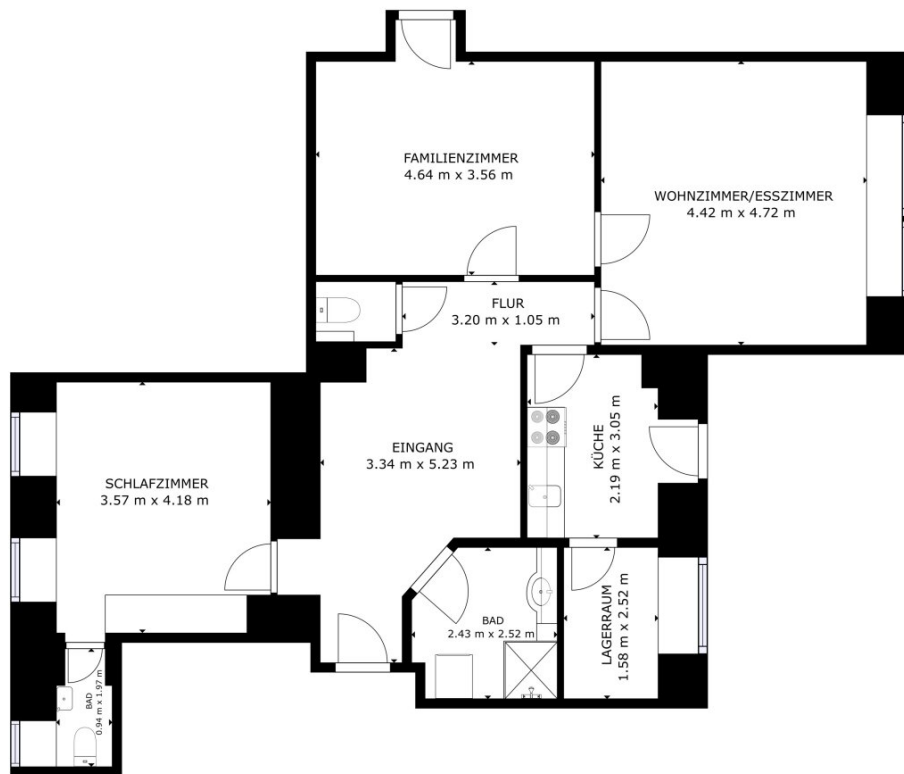












BRUTTINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 95.74 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT: 95.74 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Diese ca. 95,74 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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-/Büroeinheit 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