

## **Nebenordination / Wahlpraxis im Gesundheitszentrum Kühnsdorf – der smarte Einstieg in die eigene Ordination**



Aussenansicht

**Objektnummer: 639**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9125 Kühnsdorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	169,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	169,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	530,00 €
<b>Kaltmiete</b>	530,00 €
<b>USt.:</b>	106,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



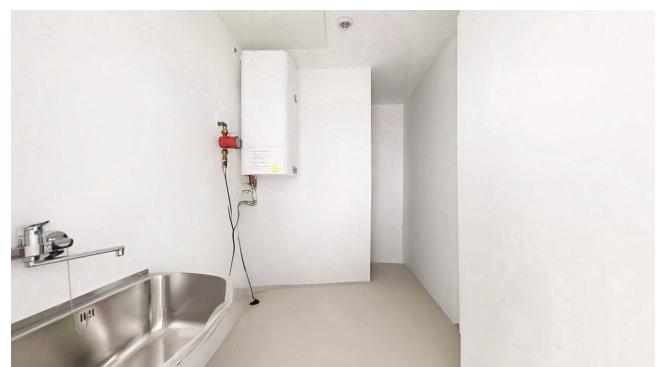
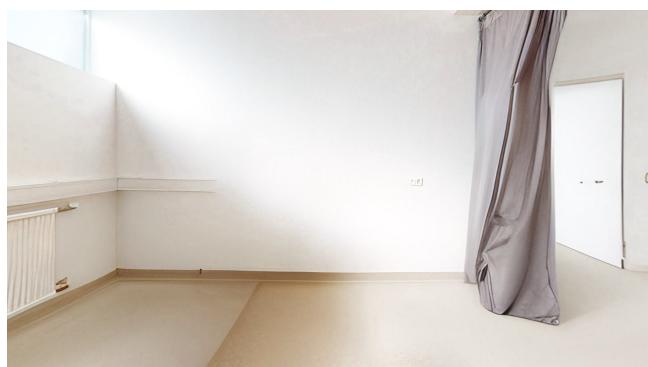
**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

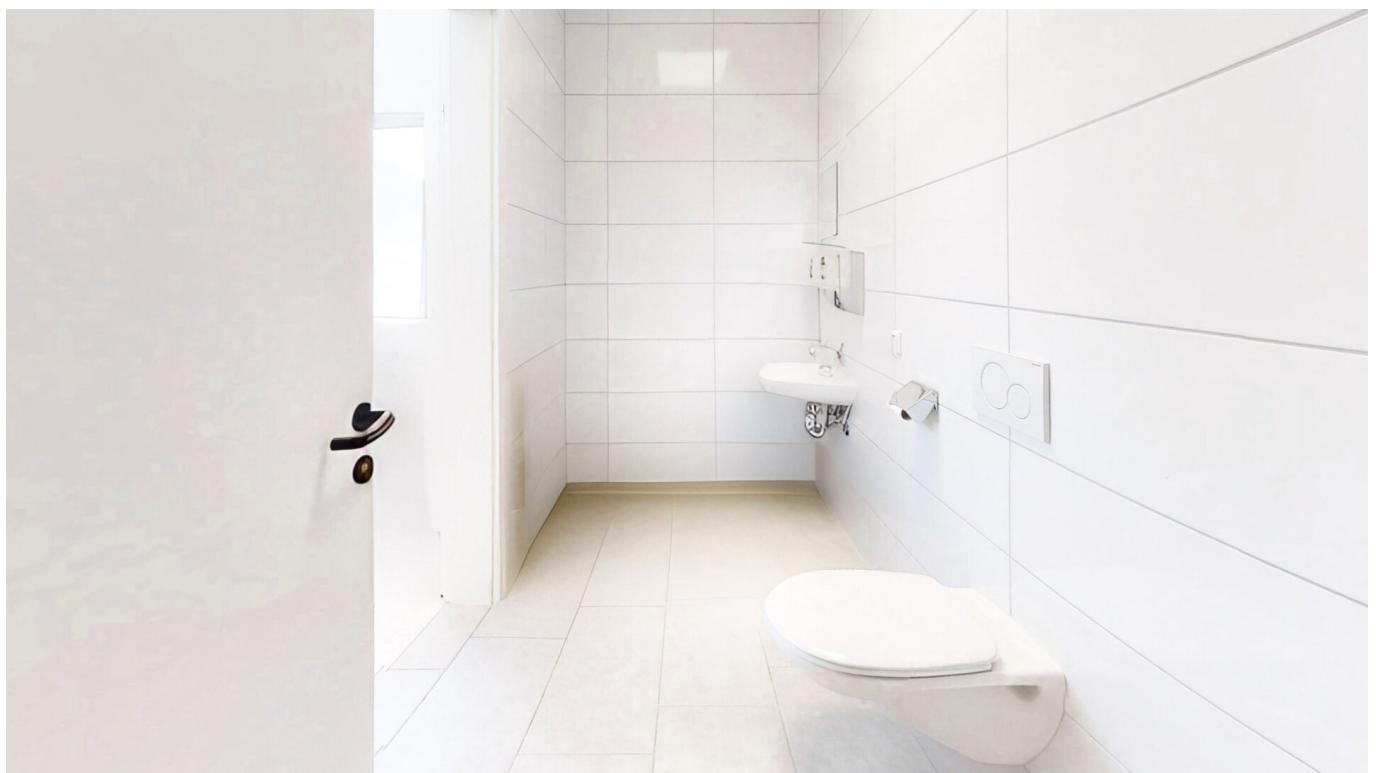
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

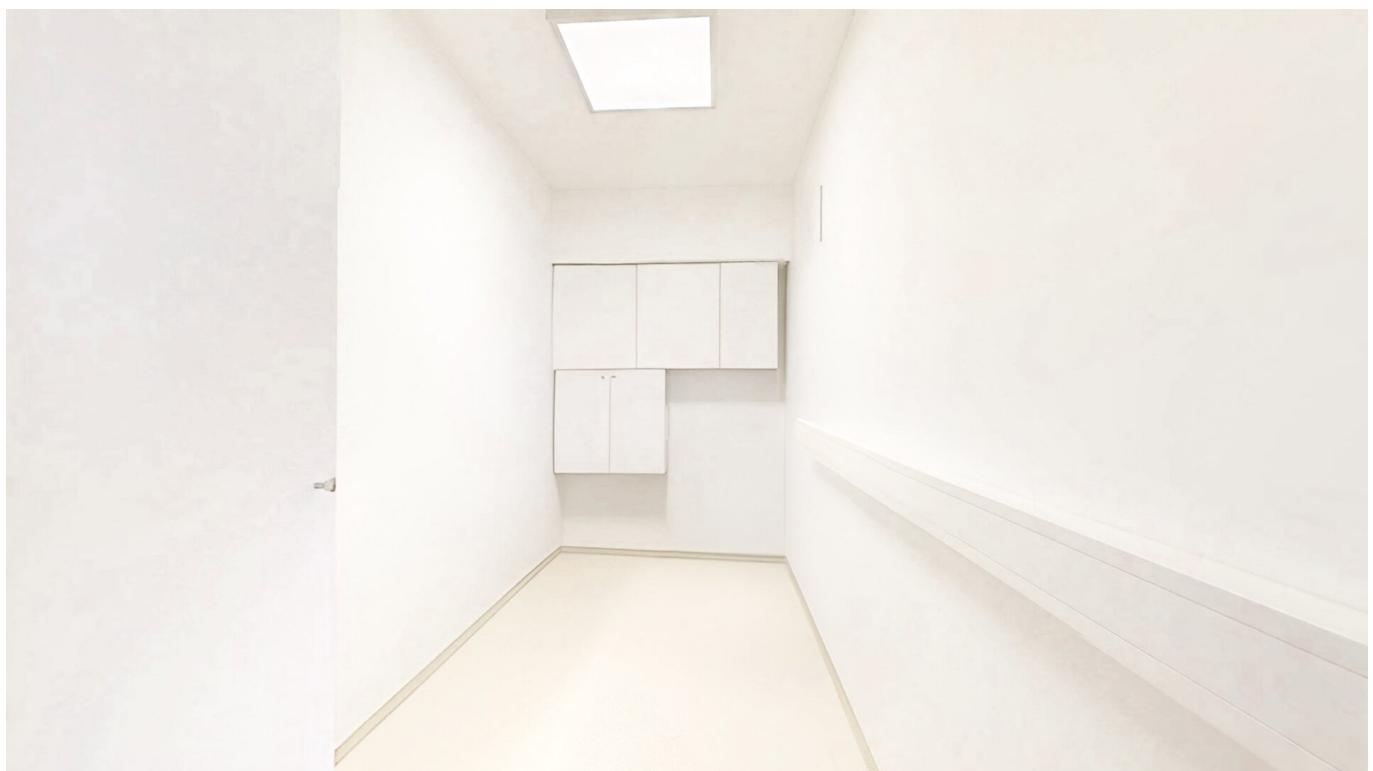


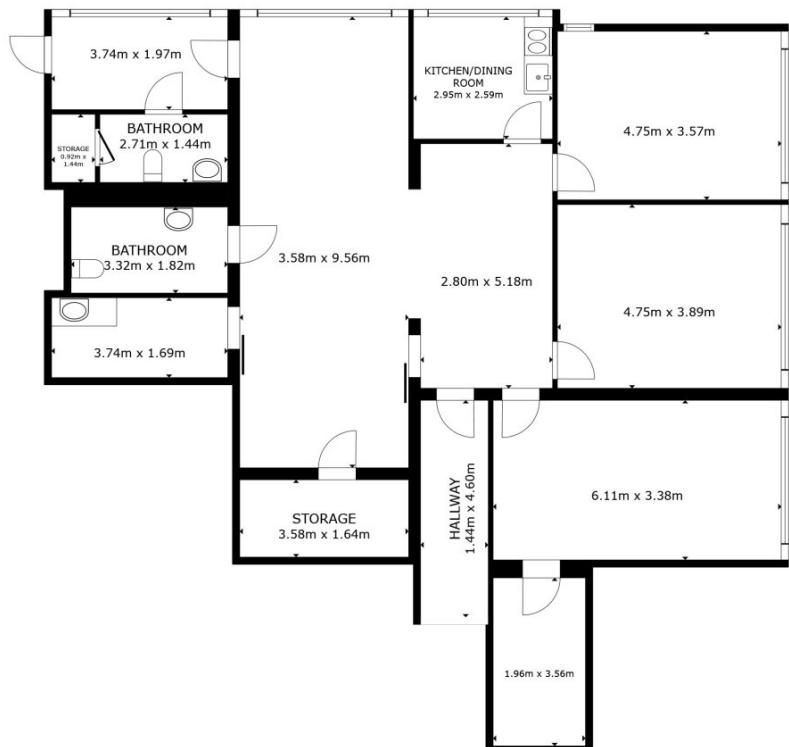












FLOOR PLAN

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR PLAN 169.5 m<sup>2</sup>  
TOTAL : 169.5 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



## Objektbeschreibung

Sie sind als Ärztin/Arzt im Krankenhaus angestellt und möchten Ihre Expertise in einer **eigenen Praxis** sichtbar machen – ohne sofort den Sprung in eine Vollniederlassung mit hohen Anfangsinvestitionen? Genau dafür sind diese **Praxisräume im Gesundheitszentrum Kühnsdorf** konzipiert: als **professionelle Nebenordination, Wahlordination** oder **Spezialsprechstunde** in einem etablierten medizinischen Umfeld in Unterkärnten.

Stellen Sie sich Ihren Praxisalltag so vor:

Nach dem Dienst im Spital wechseln Sie in eine **fertig strukturierte Ordination**, betreten einen freundlichen Empfangsbereich, in dem Ihre Patient:innen bereits Platz genommen haben, und arbeiten in ruhiger, planbarer Atmosphäre – ohne Stationsstress, ohne Interimsräume, sondern in **eigenen Ordinationsräumen** mit klarem Auftritt.

Auf insgesamt ca. **169,5 m<sup>2</sup> Praxisfläche** stehen Ihnen zur Verfügung:

- ein **repräsentativer Empfangs- und Wartebereich** für Ihre Patient:innen
- mehrere **helle Behandlungs- und Ordinationsräume**, flexibel nutzbar je nach Fachrichtung
- ein **Labor- bzw. Funktionsraum** (z. B. für Blutabnahmen, Diagnostik, Funktionsdiagnostik)
- **Personalraum mit Umkleidemöglichkeit** und Teeküche
- **Abstell- und Lagerflächen** für Material, Akten und Geräte
- getrennte **Sanitäreinheiten für Patient:innen und Personal**, inkl. **barrierefreiem, behindertengerechtem WC**

Die Räume sind als **Arztpraxis / Ordination** geplant und lassen sich je nach Nutzungskonzept als **Einzelordination, Praxisgemeinschaft** oder **Medical Co-Working Space** organisieren. Damit eignen sie sich ideal als:

- **Nebenordination in Kärnten** für Spitalsärzt:innen
- **Wahlordination** (Innere Medizin, Orthopädie, Gynäkologie, Pädiatrie, Neurologie, Psychiatrie, Schmerzmedizin, Sportmedizin, Endokrinologie etc.)

- regelmäßige **Spezialsprechstunden** (z. B. Herzsprechstunde, Gelenksambulanz, OP-Vorbereitung, Nachsorge)

Statt klassischer Vollanmietung können **flexible Zeitmodelle** vereinbart werden, etwa:

- fixe **Wochentage** (z. B. Montag- oder Donnerstagsordination)
- **Abendordinationen** nach Spitalsdienst
- **Samstags- oder Wochenendsprechstunden** für Wahlpatient:innen

In Verbindung mit **All-in-Modellen** (Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Strom nach Vereinbarung) und optionaler **möblierter Nutzung** (Untersuchungsliege, Schreibtisch, Regale) werden diese Praxisräume zu einer klar kalkulierbaren Lösung für alle, die eine **Arztpraxis in Kärnten mieten** und gleichzeitig im Spital angestellt bleiben möchten.

Ein entscheidender Mehrwert: Sie arbeiten nicht im „stillen Kämmerchen“, sondern eingebettet in ein **Gesundheitszentrum mit weiteren Gesundheitsdienstleistern** (z. B. Apotheke, Therapie- und Diagnostikpartner). Das erzeugt **Synergien, Zuweisungen und Patientenfrequenz**, wie sie klassische Einzelstandorte selten bieten. Für Patient:innen entsteht der Eindruck eines **modernen medizinischen Versorgungszentrums**, in dem Ihre Nebenordination als klar positioniertes Angebot sichtbar wird.

Für ein realistisches Bild Ihrer künftigen **Praxisräume im Gesundheitszentrum Kühnsdorf** steht Ihnen ein **virtueller 3D-Rundgang** zur Verfügung – ideal, um Raumabfolge, Größe und Atmosphäre vorab zu erleben:

Wenn Sie eine **Praxis in Kärnten mieten**, eine **Nebenordination in Unterkärnten** aufbauen oder Ihre **Wahlordination im Gesundheitszentrum Kühnsdorf** etablieren möchten, bieten Ihnen diese Räumlichkeiten einen professionellen, sofort nutzbaren Rahmen für den schrittweisen Einstieg in die eigene Ordination – mit klarer Kostenstruktur, hohem Praxisstandard und starkem medizinischem Umfeld.

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