

**Arbeitsräume, die wirken: Der ideale Platz für Ihre  
Tierarztpraxis, Arztpraxis, Kanzlei oder Ihr Unternehmen**



**Objektnummer: 1112**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9581 Ledenitzen              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 160,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 140,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 2,06                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.900,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 300,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Rauter**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

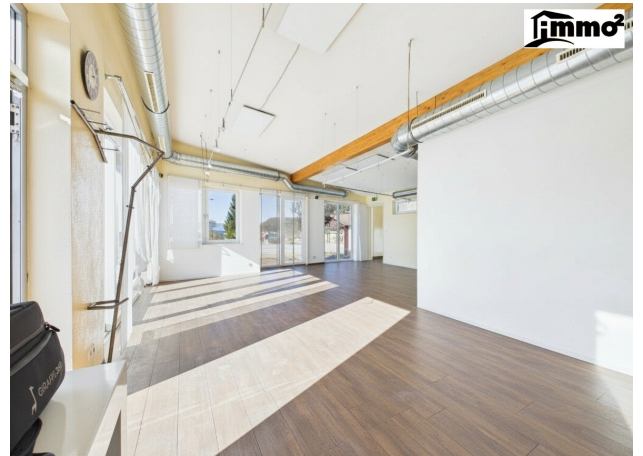
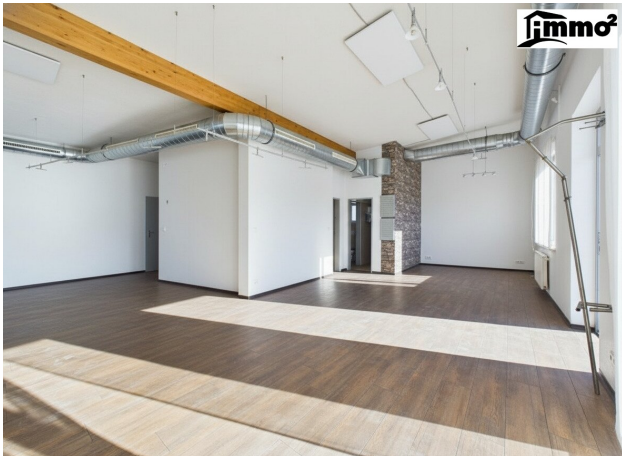
T +43 676/362 47 86

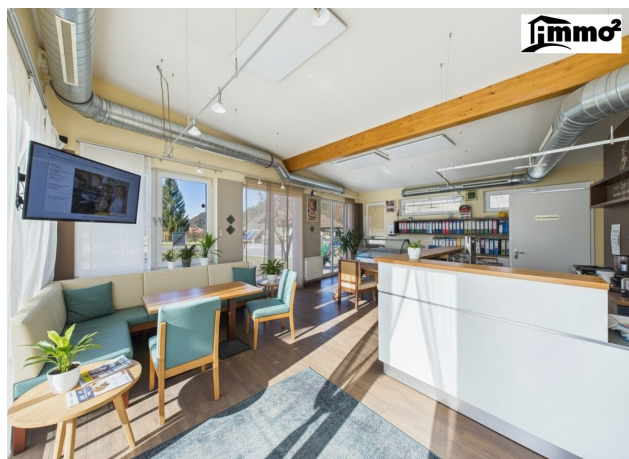
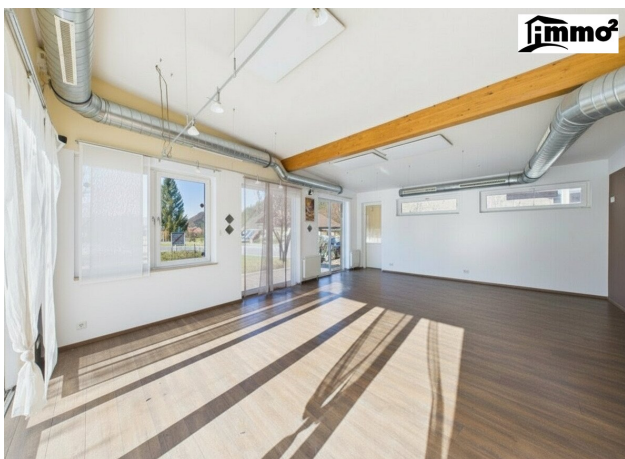
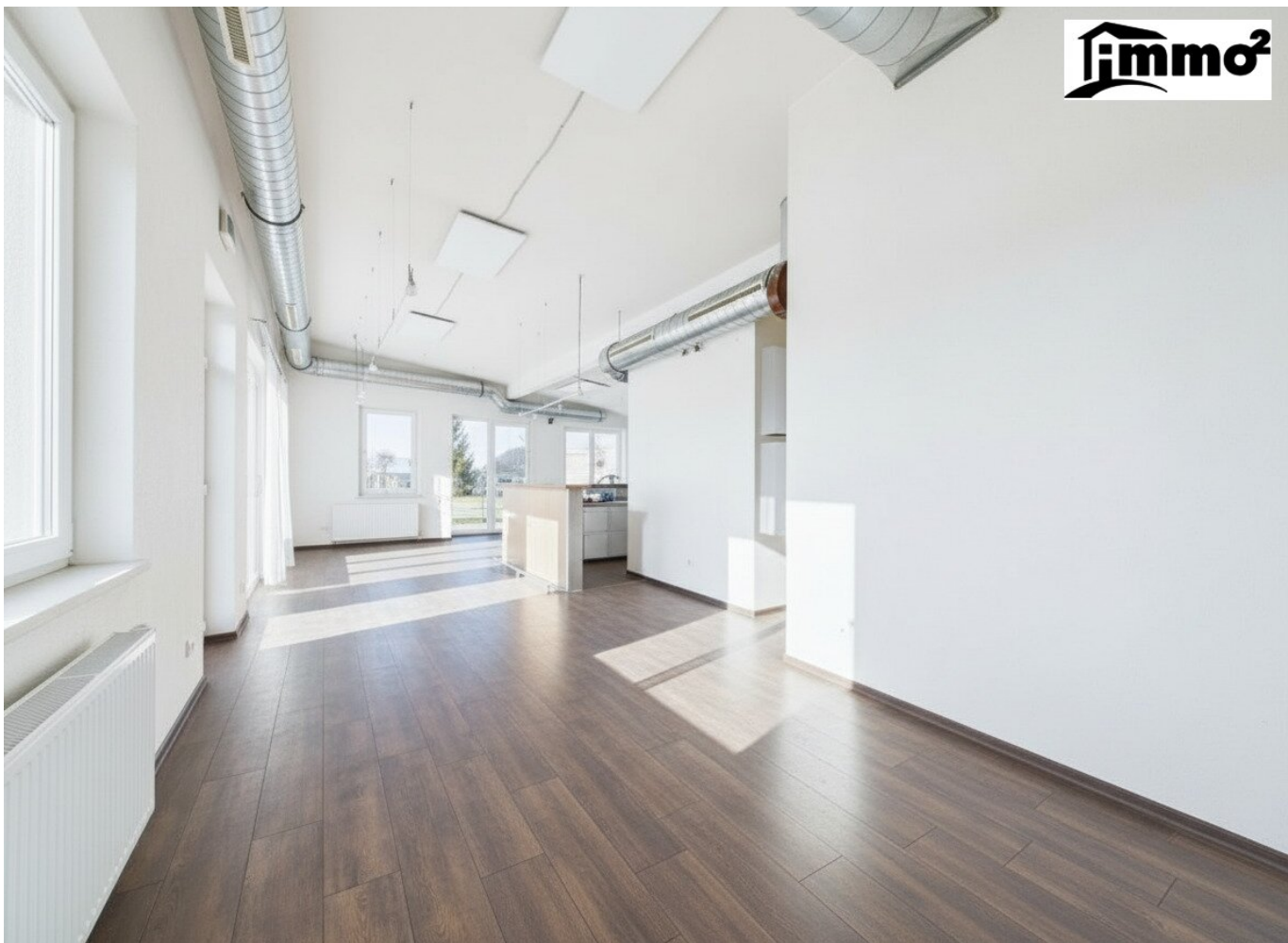
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

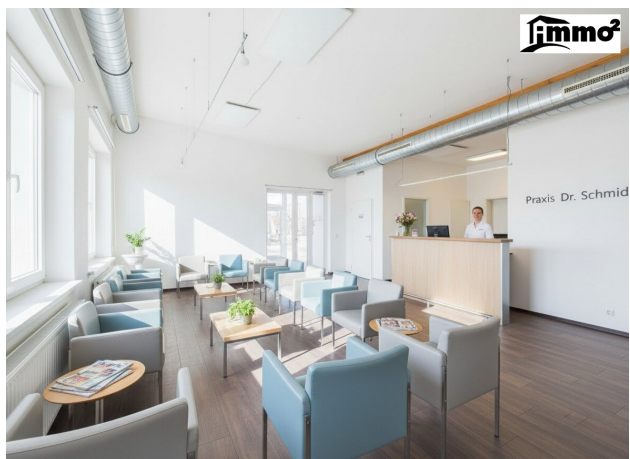
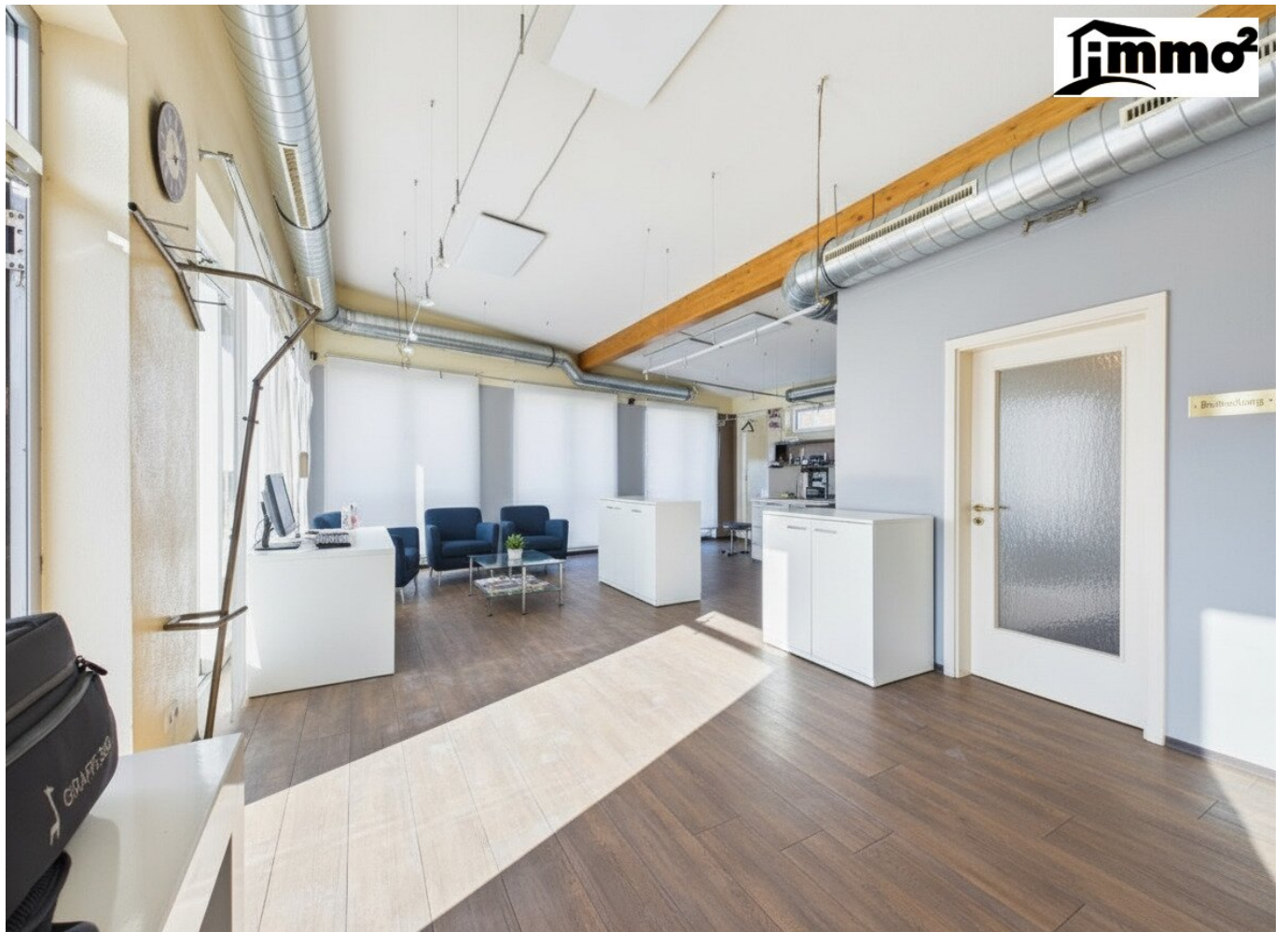


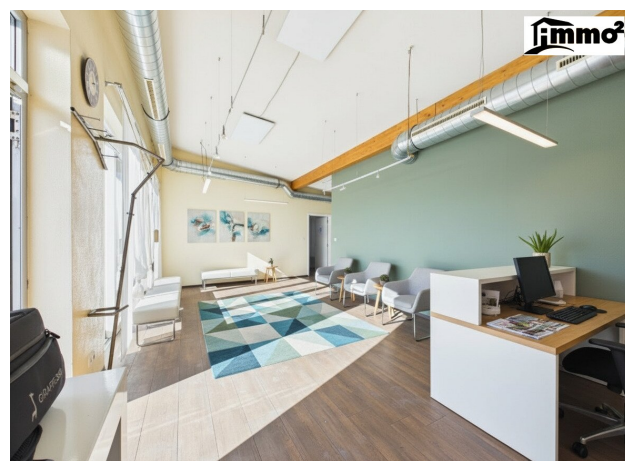
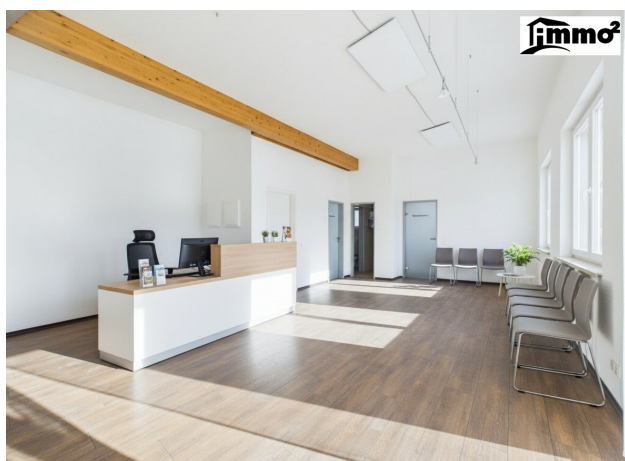
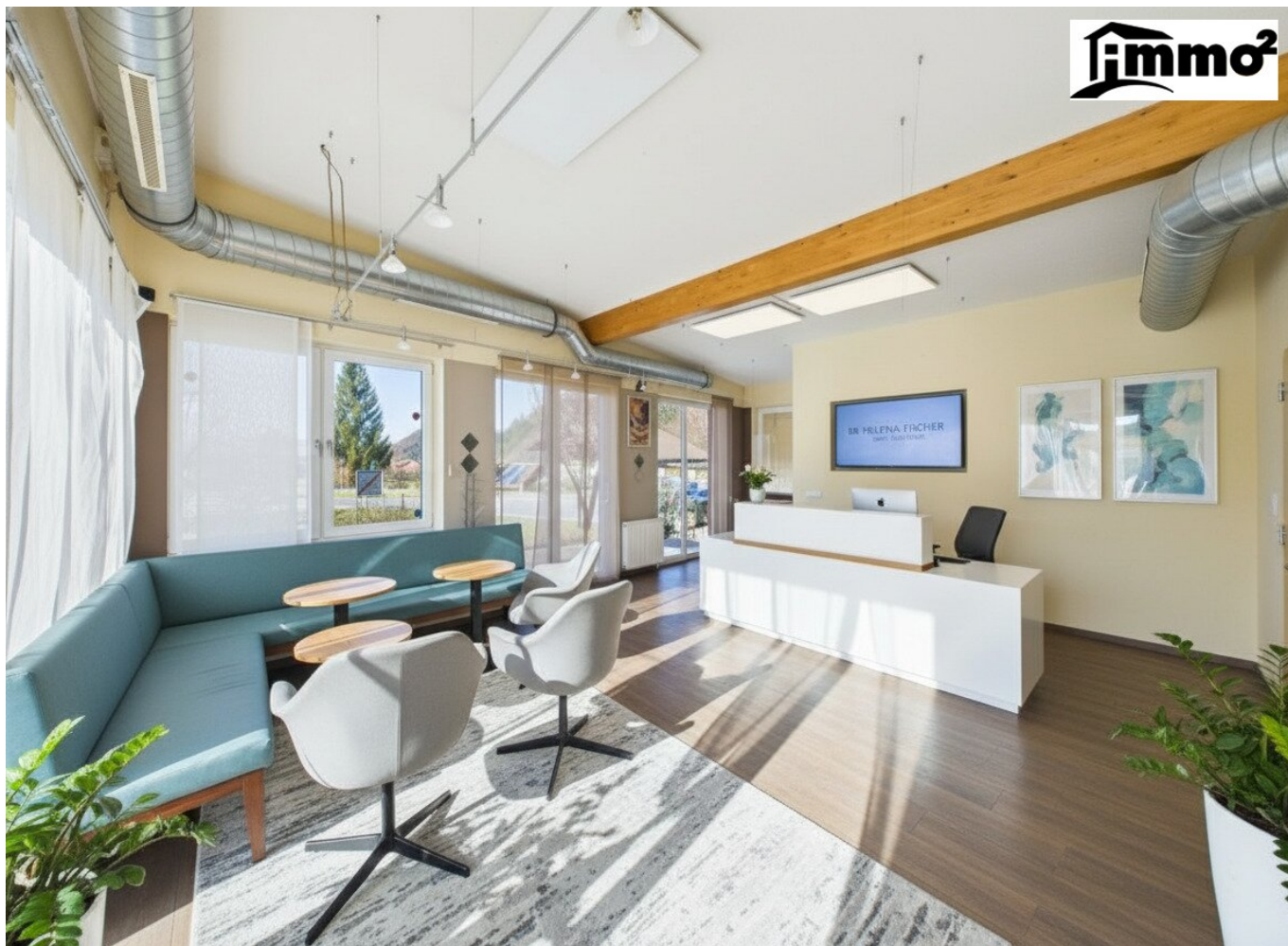


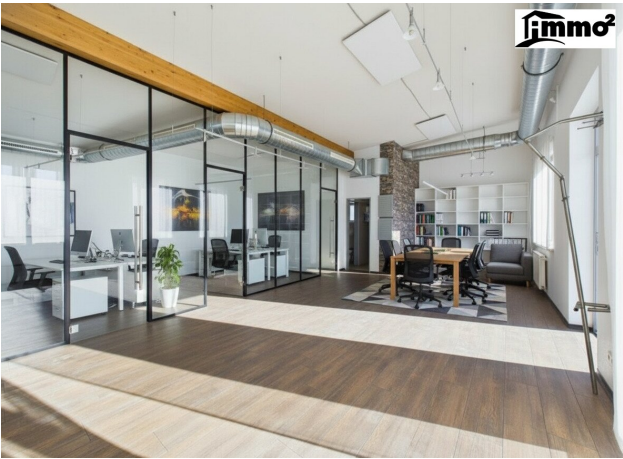




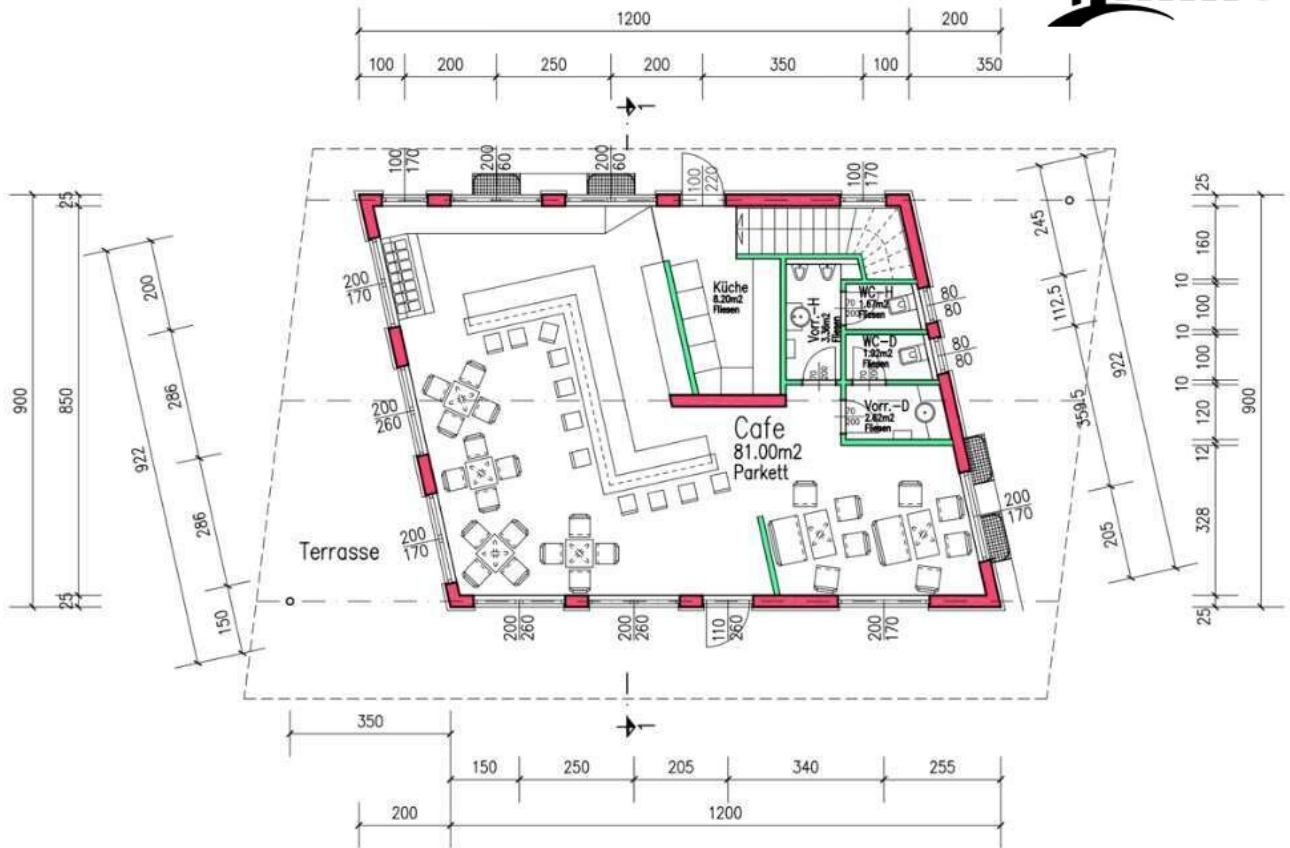




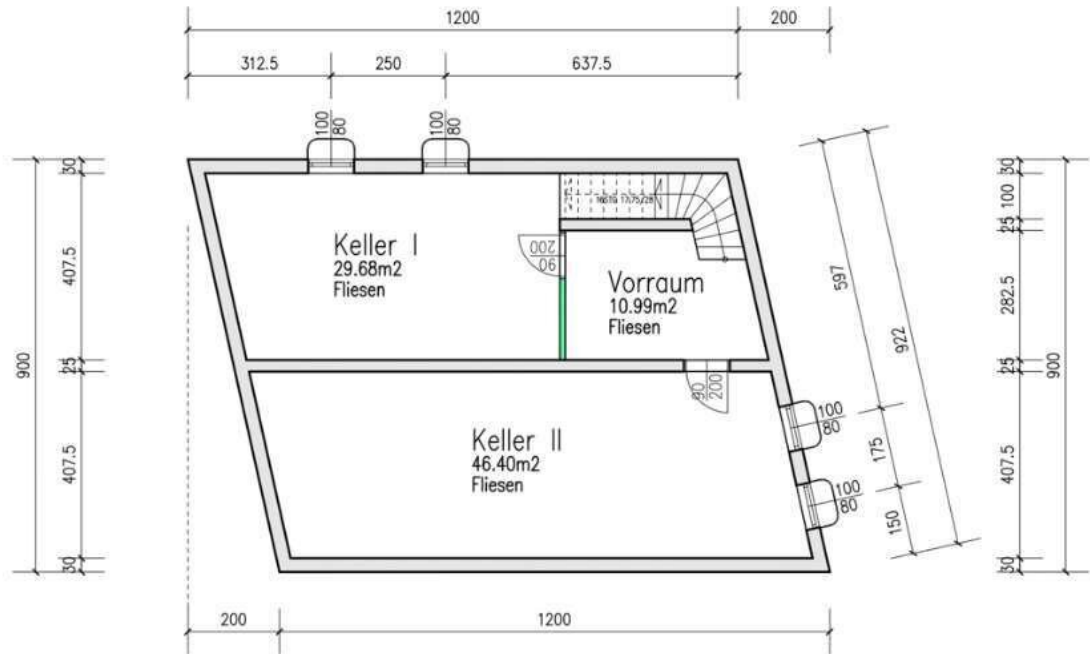




# ERDGESCHOSS



# KELLERGECHOSS



## Objektbeschreibung

### Ihr moderner Standort für Praxis oder Büro am Faaker See

Nur 1,6 km vom Faaker See entfernt bietet dieses exklusive Objekt in Ledenitzen den perfekten Rahmen für eine Arztpraxis, Physiotherapiezentrum, Kanzlei, Büro oder Beratungsräume. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume, hochwertige Ausstattung und flexible Grundrisse schaffen ein Umfeld, in dem Patient:innen, Kund:innen und Mitarbeiter:innen sich sofort wohlfühlen.

Hier können Sie Ihre eigene Praxis, Beratungsstelle oder Büroeinheit realisieren – das Objekt ist sofort nutzbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Anpassung. Mit unseren Bildern möchten wir Ihnen gerne ein paar Möglichkeiten näher bringen. Derzeit ist das Objekt noch als Café möbliert.

### IMMO-HOCH<sup>2</sup> HIGHLIGHTS – Praxis & Büro Edition

- **Lage:** Ledenitzen – zentral, nur 1,6 km zum Faaker See, gut sichtbar und erreichbar
- **Gesamtfläche:** ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstück
- **Nutzfläche:** ca. 80 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss) flexibel nutzbar
- **Kellerfläche:** ca. 80 m<sup>2</sup> – optimal für Lager, Archiv oder Technik
- **Baujahr:** 2003
- **Parkplätze:** 10 Stellplätze direkt am Grundstück
- **Terrassen:** Süd- & Westausrichtung, optional nutzbar als Pausenbereich oder Empfangsbereich für Patient:innen/Gäste
- **Besonderheiten:** Flexible Raumaufteilung, Umbau- oder Erweiterungsmöglichkeiten, sofortiger Einzug möglich

### Ein Umfeld, das Professionalität und Wohlbefinden verbindet

Die hellen Räume, hochwertigen Böden und großen Fensterfronten schaffen ein

lichtdurchflutetes, modernes Ambiente. Die Terrasse kann als Pausenbereich, kleiner Empfangsgarten oder Begegnungszone genutzt werden. Der großzügige Keller bietet viel Stauraum für Archiv, Lager oder technische Einrichtungen.

Das Objekt ist für medizinische Praxen, therapeutische Einrichtungen oder Büroflächen optimal vorbereitet und kann nach Ihren individuellen Bedürfnissen angepasst werden.

## **Perfekte Lage – zentrale Erreichbarkeit**

Die zentrale Lage von Ledenitzen sorgt für beste Sichtbarkeit und optimale Erreichbarkeit. Patienten, Klienten oder Kunden profitieren von der Nähe zum Faaker See, zur Stadt Villach und zum Wörthersee. Die direkte Anbindung an die Hauptstraße und die vorhandenen Parkplätze gewährleisten stressfreie Anfahrt und angenehmen Empfang.

## **Zusammenfassung – Ihr professioneller Standort**

Dieses Objekt bietet alles, was eine moderne Praxis, Ordination oder Bürofläche ausmacht: flexible Nutzungsmöglichkeiten, hochwertige Ausstattung, helle Räume, Sonnenterrasse und ausreichend Parkplätze. Ideal für Unternehmer, Ärzte, Therapeuten oder Berater, die einen Standort mit hohem Wiedererkennungswert und professioneller Atmosphäre suchen.

**Starten Sie hier Ihre Praxis, Ihr Büro oder Ihre Beratungsräume – sofort nutzbar und flexibel gestaltbar!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap