

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



Objektnummer: 1132

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee

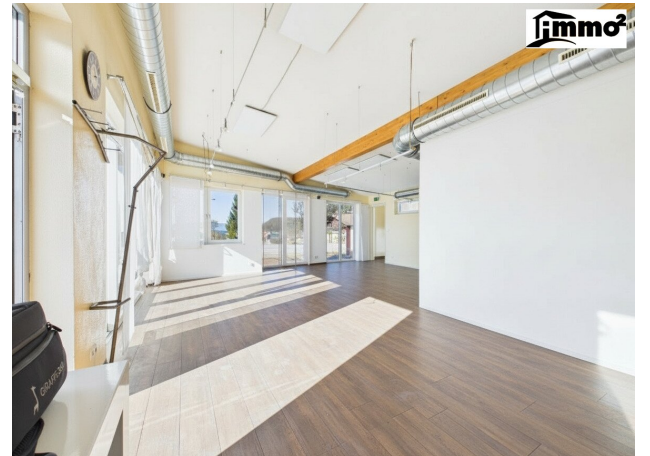
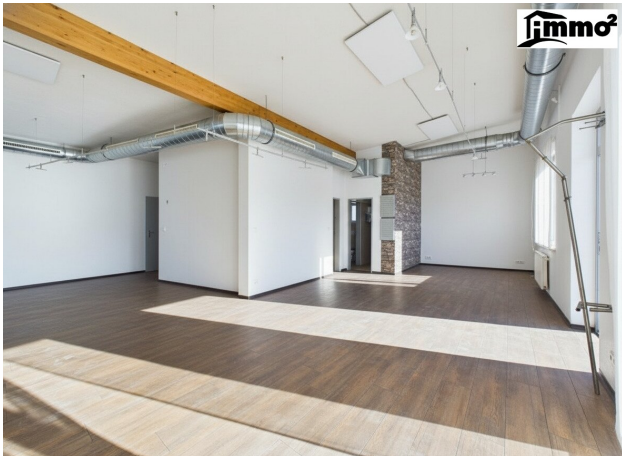
T +43 676/362 47 86

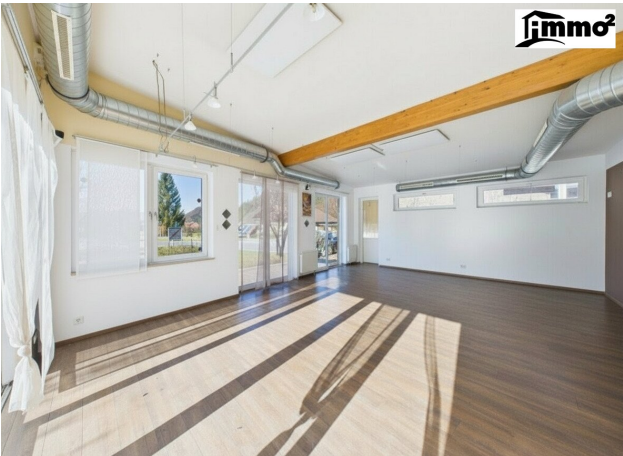
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

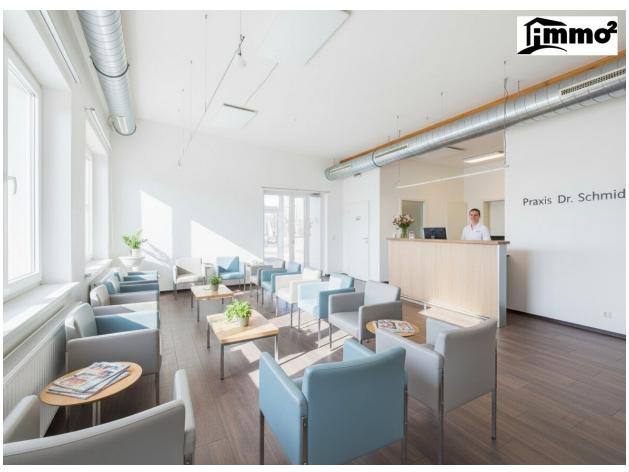
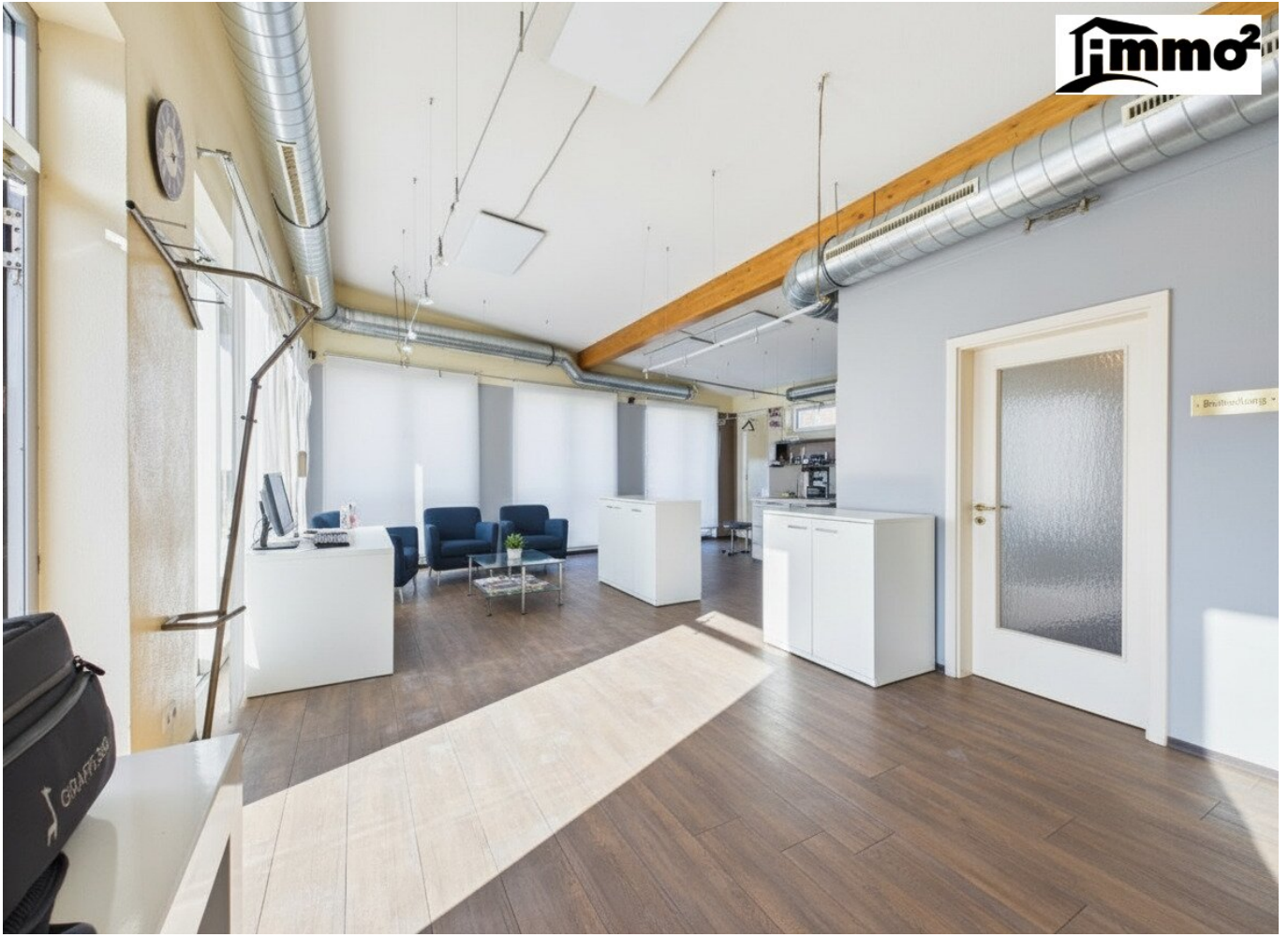














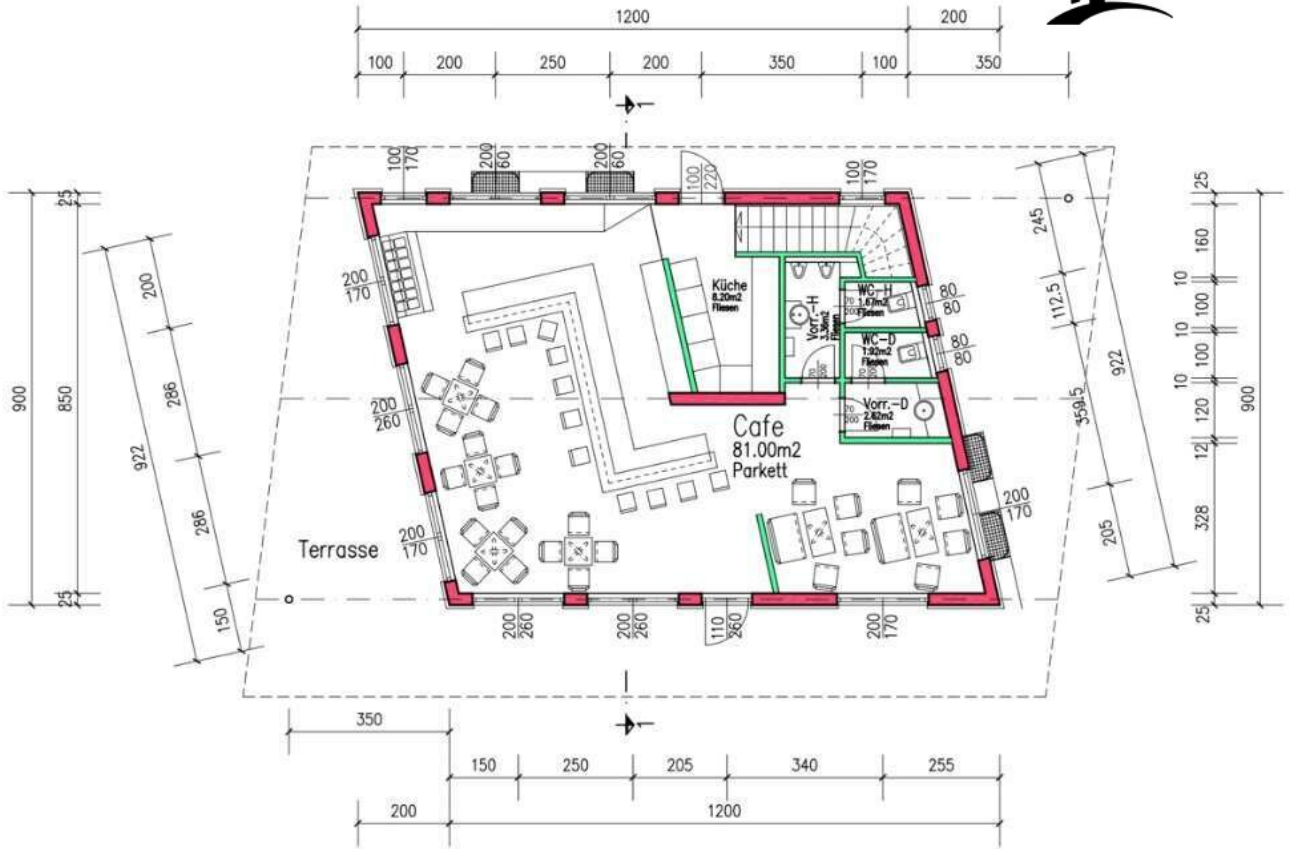
immo²



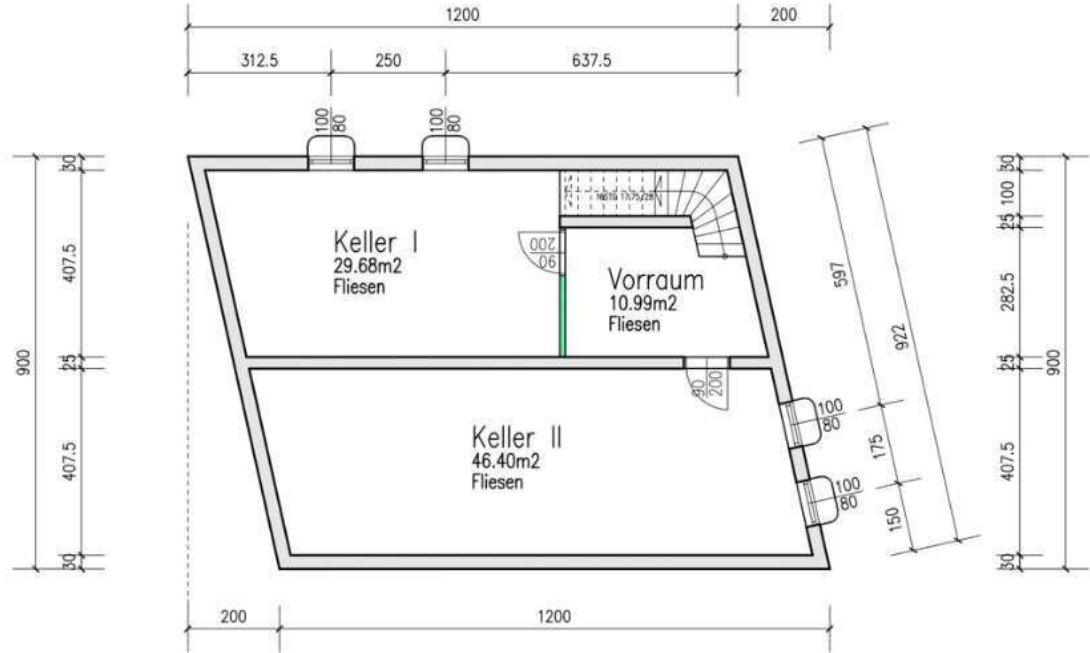
immo²



ERDGESCHOSS



KELLERGEHOSS



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-HOCH² HIGHLIGHTS – Praxis & Büro Edition

- **Lage:** Ledenitzen – zentral, nur 1,6 km zum Faaker See, gut sichtbar und erreichbar
- **Gesamtfläche:** ca. 900 m² Grundstück
- **Nutzfläche:** ca. 80 m² (Erdgeschoss) flexibel nutzbar
- **Kellerfläche:** ca. 80 m² – 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 Ledенitzen 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