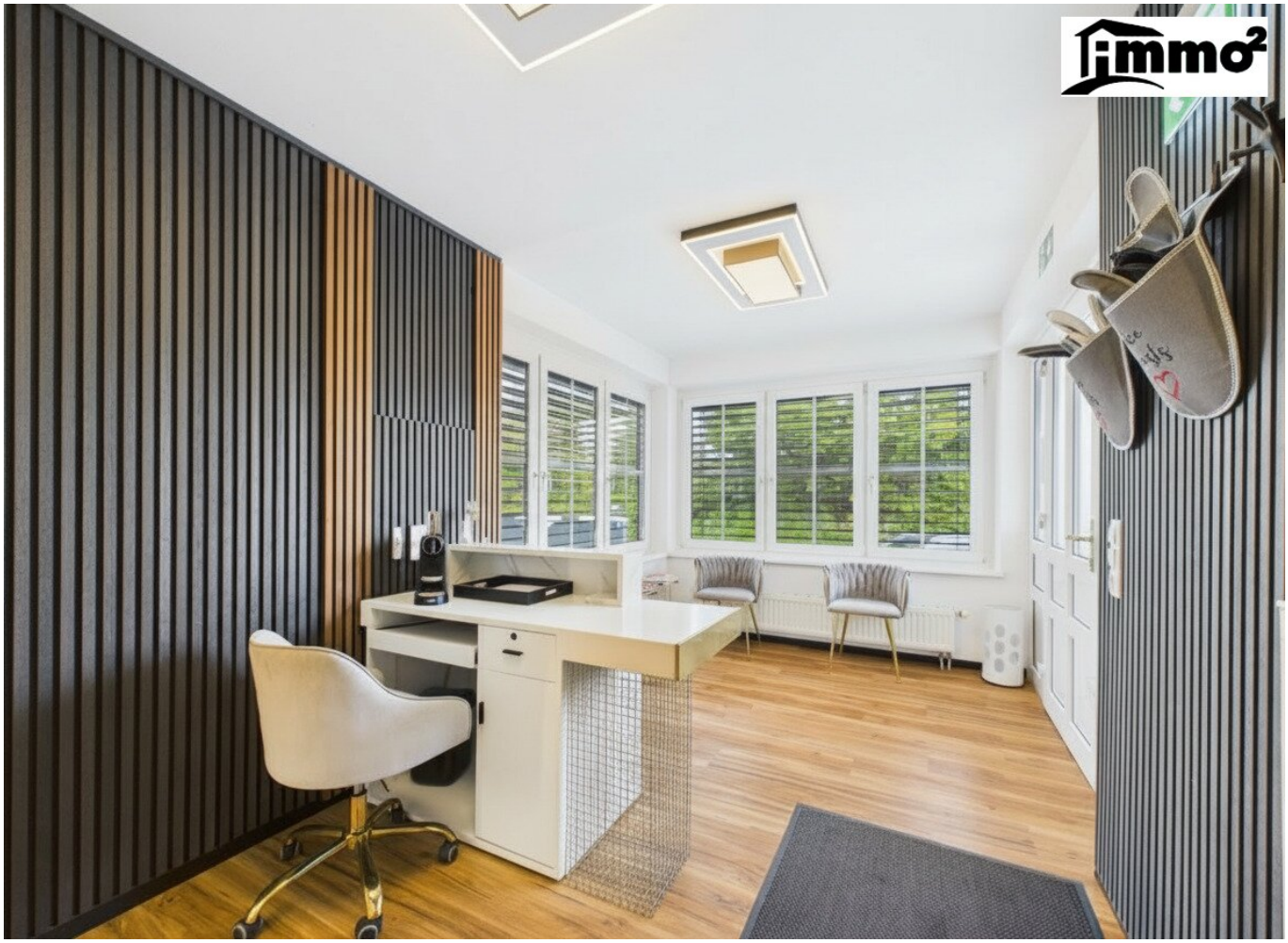
„Gemeinschaftspraxis mit Zukunft – moderne Räumlichkeiten & Parkplätze direkt vor der Tür“



Objektnummer: 1193

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9061 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Bürofläche:	77,49 m²
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	1.600,00 €

Infos zu Preis:

€ 1600,00 inkl. BK und UST

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



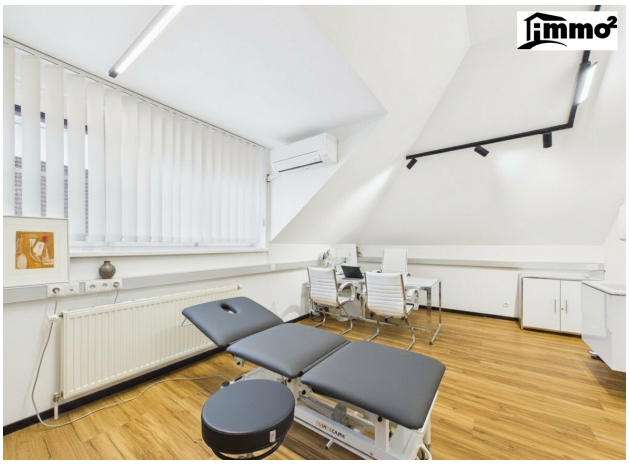
Daniela Wernigg

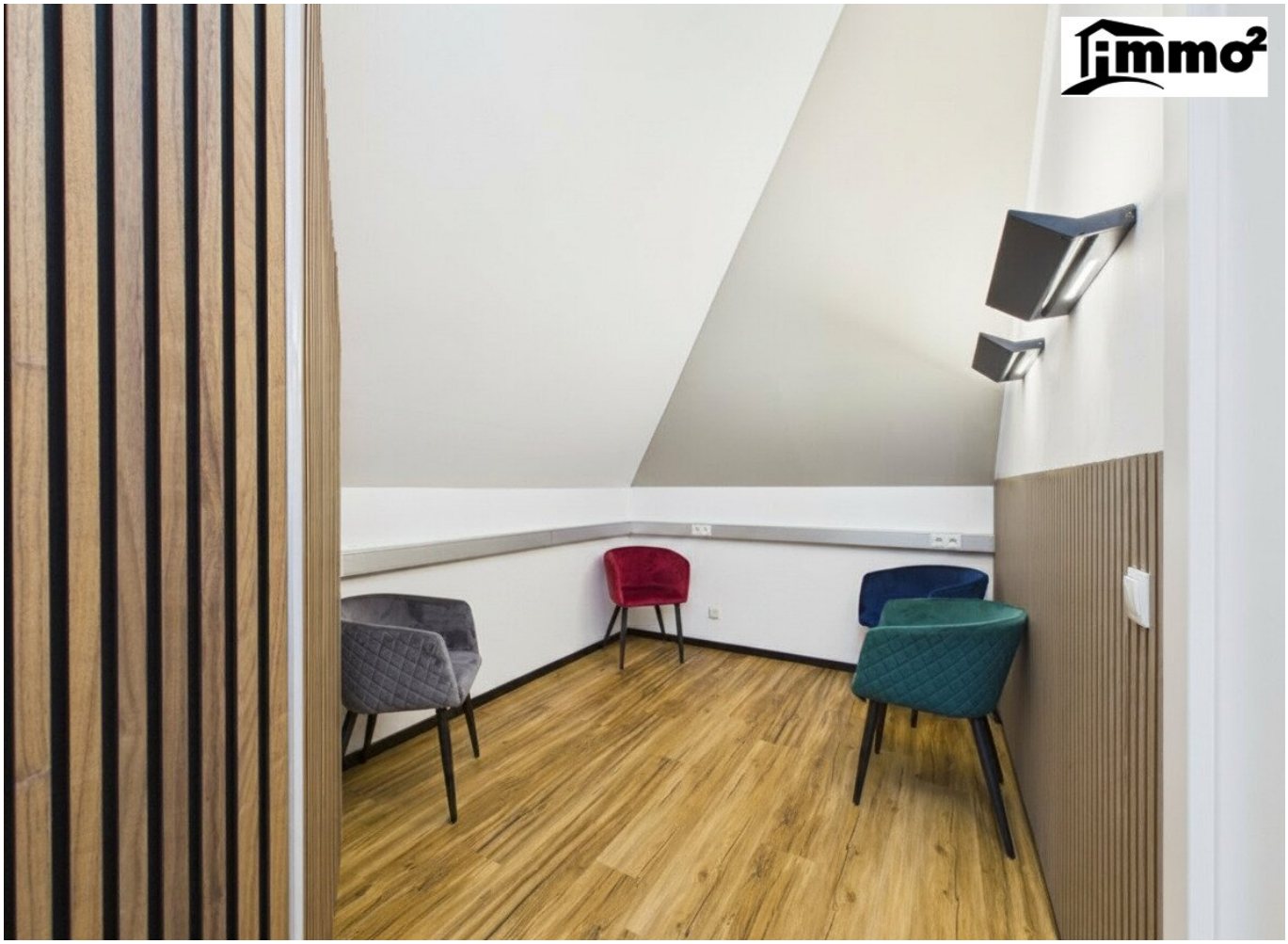
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

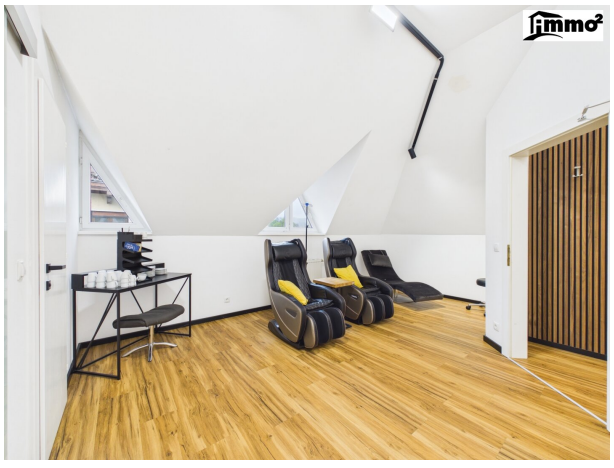
T +43 6763925645


















5 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo Hoch 2
TOP IMMO EXPERTE
2026
IMWF


IMMOBILIENBEWERTUNG
vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!
KOSTENLOSE BEWERTUNG
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.
SCHNELL & UNVERBINDLICH!
Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129
bestbewertete Immobilienmaklerin

Objektbeschreibung

Ihre moderne Ordination in Klagenfurt-Nord – sofort bezugsbereit & bestens ausgestattet

Diese hochwertig ausgestattete Ordinationsräumlichkeit in Klagenfurt-Nord / Lendorf bietet Ihnen den idealen Standort für Ihre Tätigkeit im Gesundheitsbereich. Die im 1. Obergeschoss gelegene Einheit wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung speziell für Ordinationszwecke konzipiert und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur sowie moderne Ausstattung. Ob als Arztpraxis, Therapieraum oder für andere Gesundheitsdienstleistungen – hier können Sie ohne großen Aufwand sofort starten und von einer bestehenden Infrastruktur profitieren.

Raumaufteilung:

Die großzügige Fläche von **ca. 77,49 m²** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich optimal an Ihre individuellen Anforderungen anpassen.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Ruhige und gut erreichbare Lage in Klagenfurt-Lendorf (Nord)
- **Nutzfläche:** ca. 77,49 m²
- **Räumlichkeiten:** Vollständig eingerichtete Ordinationsräume
- **Baujahr / Sanierung:** Komplett neu saniert (modernisiert)
- **Befeuerung:** Zentralheizung (inkl. Heizkosten in Gesamtmiete)

- **Besonderheiten:** Klimatisierter Raum, eigenes Bad mit Dusche & WC, Mitbenutzung eines Labors im selben Stockwerk, bestehender Kundenstamm im Haus, Parkplätze direkt vor dem Gebäude

Komfort und Funktionalität

Die Praxisräume überzeugen durch ihre hochwertige Innenausstattung und bieten ideale Voraussetzungen für einen professionellen Arbeitsalltag. Ein klimatisierter Raum sorgt für angenehme Temperaturen auch an heißen Tagen. Für Mitarbeiter steht ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung, während Patiententoiletten (Damen und Herren) bequem im Erdgeschoss erreichbar sind. Ein zusätzliches Highlight ist das Labor im selben Stockwerk, das mitgenutzt werden kann.

Ein besonderes Plus: Die Gesamtmiete umfasst bereits Betriebs-, Strom- und Heizkosten (zzgl. USt.), wodurch Ihnen maximale Kostentransparenz geboten wird.

Beste Infrastruktur – optimale Erreichbarkeit

Die Lage in Klagenfurt-Lendorf bietet ideale Voraussetzungen für Ihren Praxisstandort:

- **Verkehrsanbindung:** Gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch öffentlich
- **Parkplätze:** Ausreichend Stellplätze direkt vor dem Gebäude
- **Synergieeffekte:** Profitieren Sie von der Frequenz angrenzender Ordinationen und Büros
- **Umgebung:** Ruhiges Umfeld mit gleichzeitig hervorragender Infrastruktur

Zusammenfassung

Diese moderne Ordinationsfläche vereint eine hochwertige Ausstattung mit einer attraktiven Lage und hervorragenden Nutzungsmöglichkeiten. Dank der vollständigen Einrichtung, der inkludierten Betriebskosten und der vorhandenen Infrastruktur bietet sich Ihnen hier ein Rundum-sorglos-Paket für einen erfolgreichen Start oder die Erweiterung Ihrer bestehenden Tätigkeit.

„Ein guter Standort ist der erste Schritt zum Erfolg – schaffen Sie hier die Basis für Ihre Zukunft.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Gewerbeimmobilie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap