

**Moderne, barrierefreie Praxisfläche mit großzügiger
Terrasse: Erstbezug im Zentrum von Krumpendorf am
Wörthersee**



Eingerichtetes Physiotherapiezentrum - KI Symbolfoto

Objektnummer: 3754/1001

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 150
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	87,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	519.250,00 €
Betriebskosten:	190,37 €
Heizkosten:	165,36 €
USt.:	19,04 €
Provisionsangabe:	

18.693,00 € inkl. 20% USt.

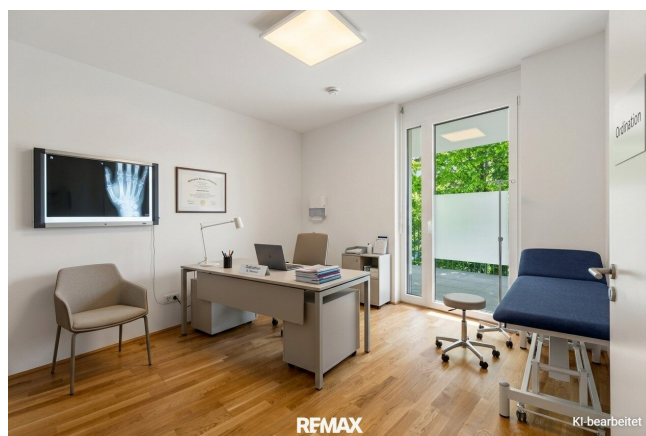
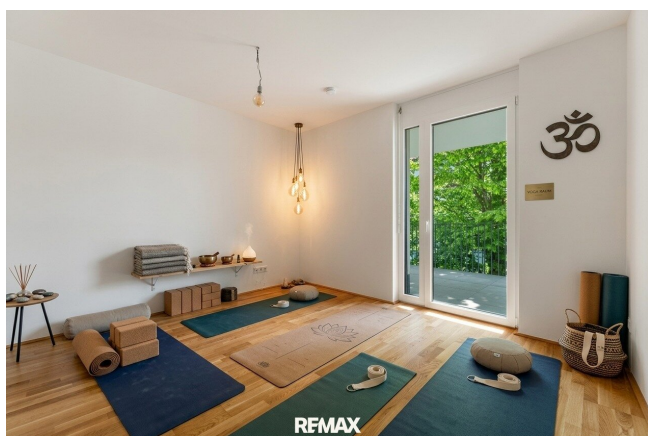
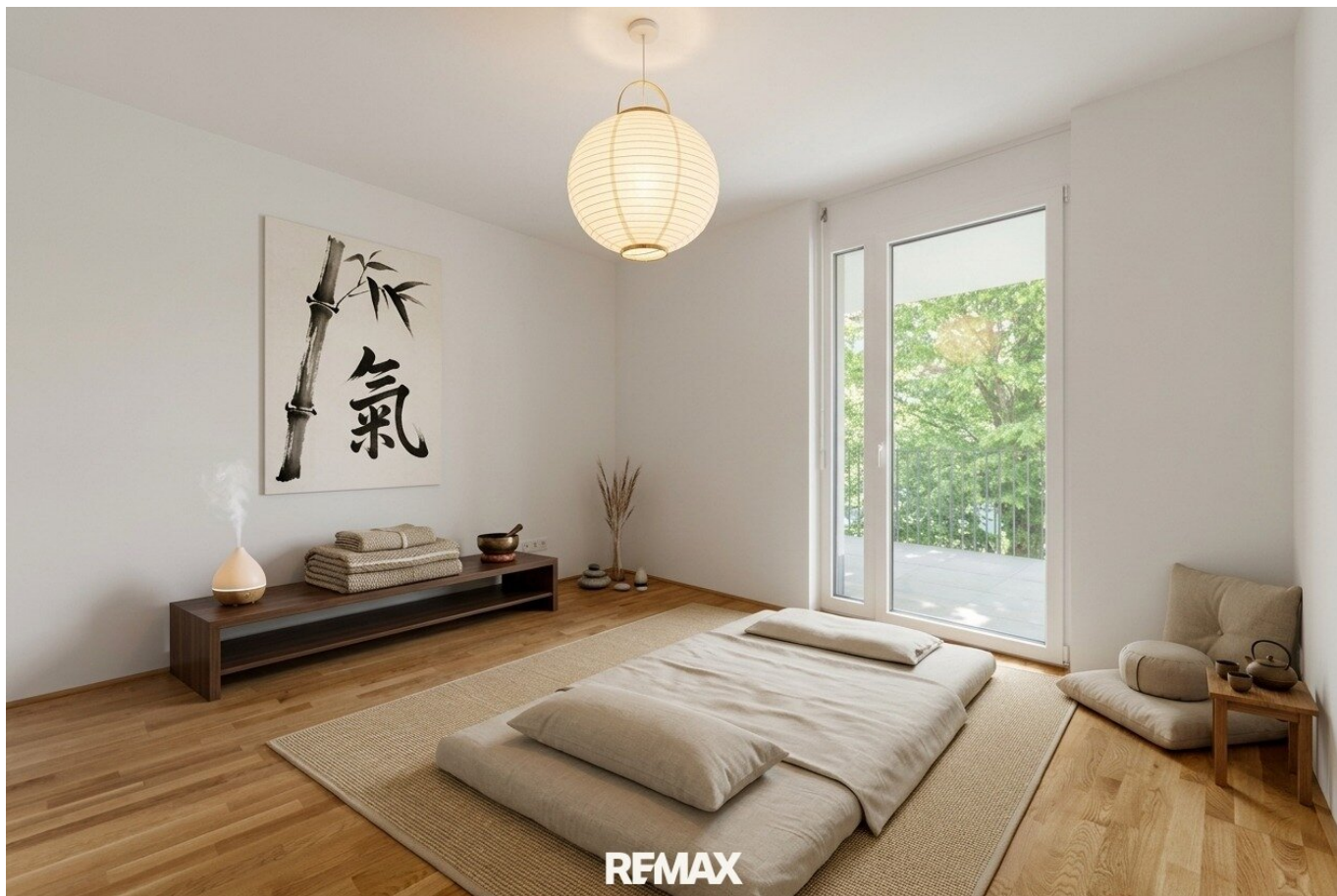
Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends







Objektbeschreibung

Moderne, barrierefreie Praxisfläche mit großzügiger Terrasse: Erstbezug im Zentrum von Krumpendorf am Wörthersee

Willkommen an Ihrem neuen **Praxisstandort** in Krumpendorf am Wörthersee! Diese hochwertige Erstbezugsfläche bietet ideale Voraussetzungen für eine Arzt- oder Physiotherapiepraxis, ein Yoga-Studio oder andere Gesundheits- und Therapieberufe. Die moderne Wohn- und Geschäftsanlage verbindet zeitgemäße Architektur mit einer ausgezeichneten Lage und schafft ein **angenehmes Umfeld für Patienten und Mitarbeiter**.

Die Immobilie befindet sich im **Zentrum von Krumpendorf**, nur wenige Gehminuten vom Wörthersee und dem Parkbad entfernt. Die hervorragende Erreichbarkeit, die Nähe zum Bahnhof sowie die schnelle Anbindung an Klagenfurt machen diesen Standort besonders attraktiv. **Patienten profitieren von kurzen Wegen, ausreichend Infrastruktur und einer angenehmen Atmosphäre.**

Die ca. **87,03 m²** große Einheit im **1. Obergeschoss** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und eignet sich **ideal für unterschiedliche medizinische oder therapeutische Nutzungskonzepte**.

Raumaufteilung:

- Empfangs- bzw. Wartebereich
- großzügiger Behandlungs- oder Therapieraum
- zwei separate Behandlungs-, Untersuchungs- oder Büroräume
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Vorraum

Ein besonderes Highlight ist die rund **64,29 m² große Terrasse**, die sich ideal als Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter oder für therapeutische Anwendungen nutzen lässt.

Große Glasflächen sorgen für **helle, freundliche Räumlichkeiten** und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre für Patienten und Mitarbeiter. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie die moderne Bauweise unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Die gesamte Anlage ist barrierefrei gestaltet. Ein Personenlift verbindet die Tiefgarage mit allen Geschossen und gewährleistet einen komfortablen Zugang für Patienten aller Altersgruppen.

Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf um jeweils **€ 27.000** erworben werden.

Die Betriebskosten stellen derzeit eine Schätzung der Hausverwaltung dar, da es sich um einen Erstbezug handelt.

Durch die zentrale Lage mit Ärzten, Apotheken, öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten sowie der schnellen Anbindung an die Autobahn bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Praxis.

Ob Allgemeinmedizin, Facharztpraxis, Physiotherapie, Ergotherapie, Osteopathie oder andere Gesundheitsdienstleistungen – diese moderne Einheit bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Patienten in einem **hochwertigen und repräsentativen Ambiente** zu empfangen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Praxisräume? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben erfolgen laut Abgeber. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend und vorbehaltlich Zwischenverwertung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <100m

Krankenhaus <6.450m

Klinik <6.475m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <3.275m

Universität <4.075m

Höhere Schule <7.100m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <3.425m

Einkaufszentrum <7.475m

Sonstige

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <650m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.175m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap