

Moderne Praxisfläche nahe dem Würthersee: Erstbezug, barrierefrei & mit XL-Terrasse



Eingerichteter Behandlungsraum - KI Symbolfoto

Objektnummer: 3754/1007

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	87,00 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * 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.

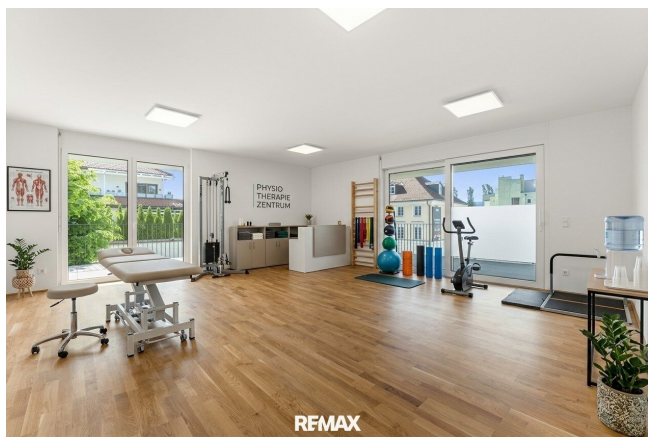
Ihr Ansprechpartner

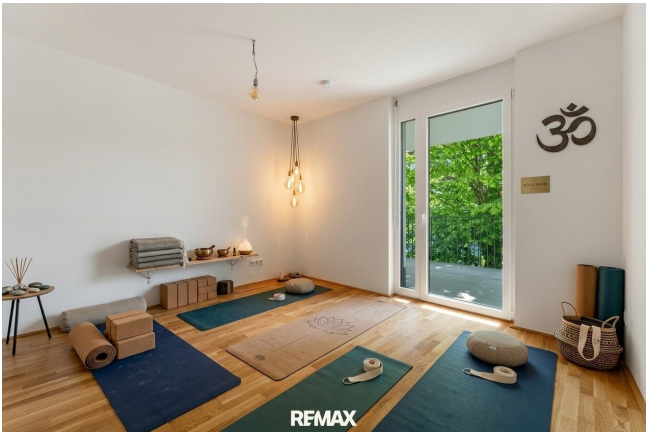


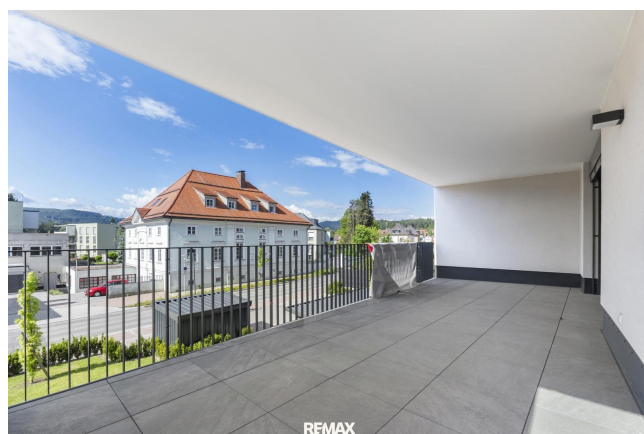
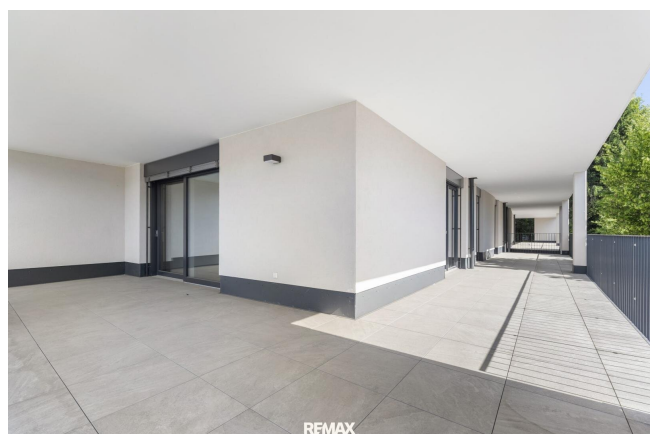
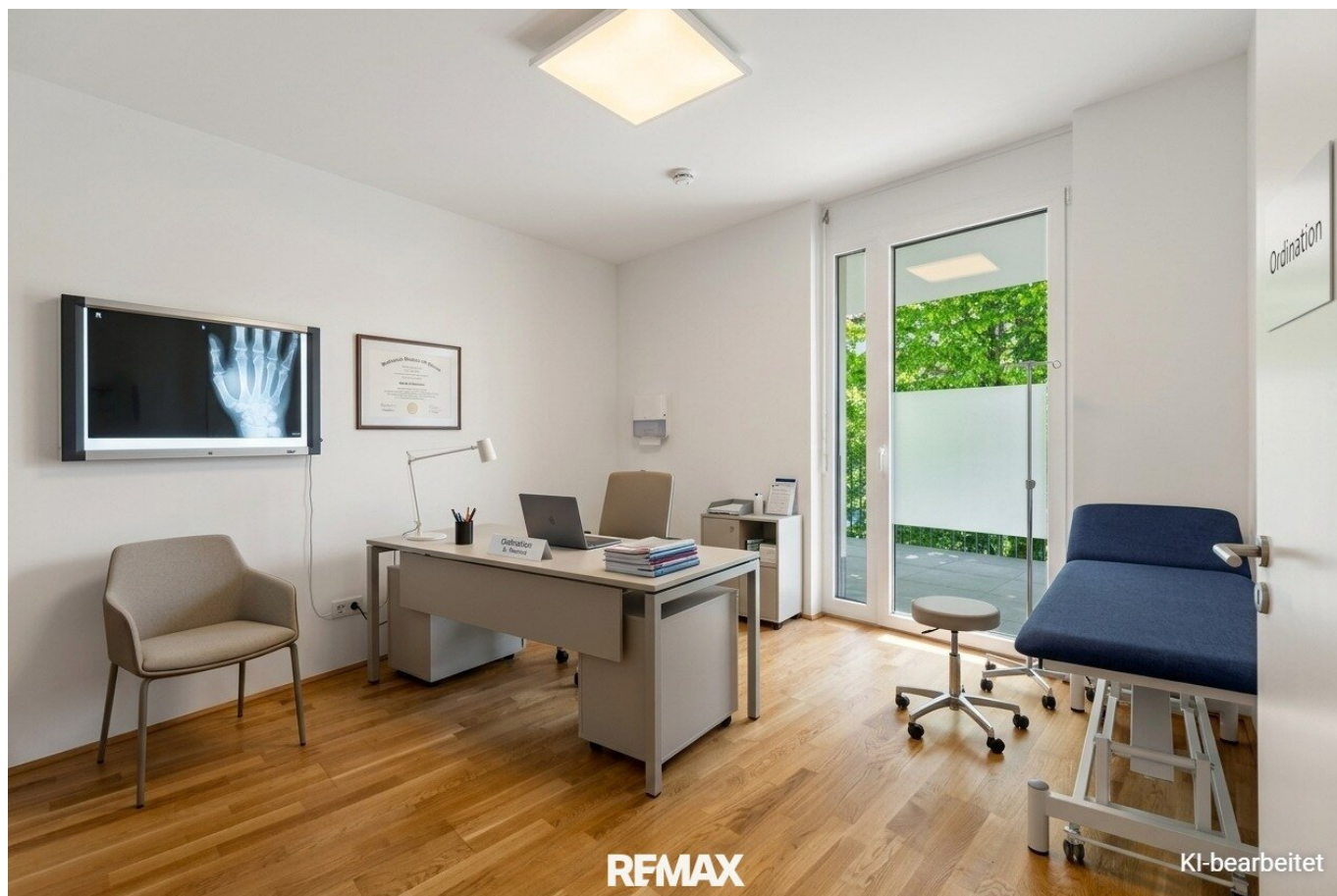
Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944









Objektbeschreibung

Moderne Praxisfläche nahe dem Wörthersee: Erstbezug, barrierefrei & mit XL-Terrasse

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

Kaufvertragserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap