

Exklusive Praxis- oder Ordinationsräumlichkeiten mit Stil und Privatsphäre am Kardinalplatz, Klagenfurt



Luftbild mit eingezeichneter Wohnung

Objektnummer: 544

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1812
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	194,54 m²
Nutzfläche:	194,54 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400





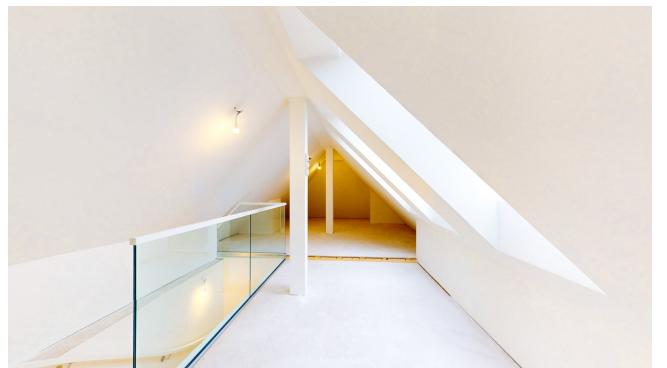
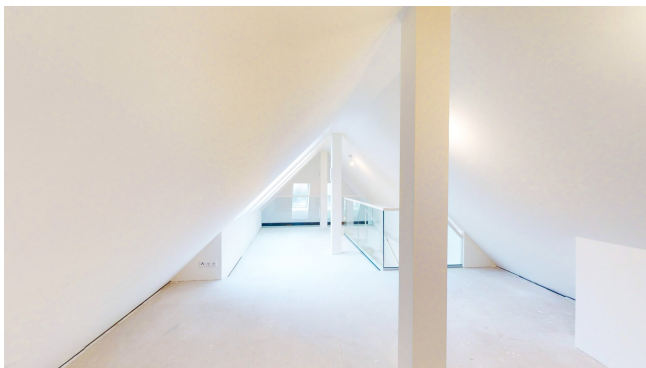


















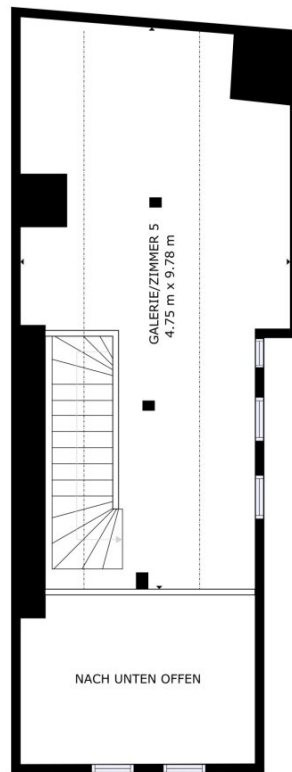


STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1: 175.55 m², STOCKWERK 2: 18.99 m²
 AUSGEGLASSEN FLÄCHE: DACHTERRASSE: 108.19 m²
 REDUZIERTER KOPFBEHIEB: 76.44 m²
 INSGESAMT: 194.54 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



STOCKWERK 2



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 175,55 m², STOCKWERK 2: 18,99 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE: DACHTERRASSE: 108,19 m²
REDUZIERTER KOPFREIHEIT: 76,44 m²
INSGESAMT: 194,54 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese einzigartige Immobilie für Ihre Praxis oder Ordination in erstklassiger Lage! Diese stilvolle Penthouse-Wohnung bietet nicht nur ein modernes und elegantes Ambiente, sondern auch eine perfekte Raumaufteilung für professionelle Nutzung.

Highlights auf einen Blick:

- **Großzügige Praxisfläche auf zwei Etagen:** Die gut durchdachte Raumaufteilung erlaubt eine flexible Nutzung. Im unteren Bereich befinden sich Empfang, Wartebereich sowie Behandlungs- oder Besprechungszimmer. Das obere Stockwerk kann als separater Arbeits- oder Pausenbereich dienen.
- **Repräsentative Terrasse:** Die ca. 108 m² große, uneinsehbare Terrasse bietet einen exklusiven Rückzugsort für Mitarbeiter oder als stilvolle Erweiterung des Praxisbereichs. Ein Teil ist überdacht und kann wetterunabhängig genutzt werden.
- **Hochwertige Ausstattung:**
 - Italienische Marmoreffekt-Fliesen für ein edles Ambiente
 - Modernes Gäste-WC mit schwarzen Fliesen und goldenen Akzenten
 - Hochwertige Materialien und innovative Geräte sorgen für eine exklusive Atmosphäre
- **Perfekte Raumaufteilung:**
 - Mehrere Behandlungs- und Beratungszimmer
 - 2 Badezimmer (ein großes und ein kleines) sowie ein Gäste-WC
- **Effiziente Beheizung:** Die moderne **Stiebel Eltron Luftwärmepumpe** mit Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen und eine energieeffiziente Warmwasseraufbereitung.

Kombinierbare Wohnmöglichkeit

Zusätzlich besteht die seltene Gelegenheit, im gleichen Gebäude eine weitere Einheit zu erwerben. Diese kann ideal als private Wohnfläche genutzt werden, falls Sie die Praxisräume im Penthouse einrichten möchten – oder umgekehrt: Arbeiten im oberen Bereich und Wohnen in der unteren Einheit.

Parkmöglichkeiten & Infrastruktur:

- Tiefgaragenstellplätze in unmittelbarer Nähe anmietbar (derzeit 2 Plätze gesichert)
- Geplante Revitalisierung der Tiefgarage am Kardinalplatz in 2025 für zusätzliche Parkmöglichkeiten
- Perfekte Innenstadtlage mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Würthersee in fußläufiger Nähe

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihre Praxis oder Ordination in einer der besten Lagen Klagenfurts! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap