

Exklusiver Erstbezug im Ärztehaus Klagenfurt – Wohnung für Ordination/Therapie



Wartezimmer - Visualisation KI

Objektnummer: 2697_2561

Eine Immobilie von RE/MAX Pro d-i-c GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	57,08 m ²
Bürofläche:	57,08 m ²
Zimmer:	1,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	12,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Gesamtmiete	1.267,18 €
Kaltmiete (netto)	856,20 €
Kaltmiete	1.055,98 €

Ihr Ansprechpartner



Liliia Mahalbasic

RE/MAX Pro dliic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707

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







Objektbeschreibung

Mitten im Zentrum von Klagenfurt erwartet Sie eine top-sanierte 2-Zimmer-Mansardenwohnung in einem stilvollen Altstadthaus.

Das Gebäude wurde kernsaniert und beherbergt bereits mehrere ärztliche und therapeutische Praxen – ein ruhiges, professionelles Umfeld.

Ideal für:

Ärzte · Psychotherapeuten · Physiotherapeuten · Heilpraktiker

Highlights:

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Klimaanlage & Fernwärme
- Lift & barrierefreier Zugang
- Ruhige Lage im Dachgeschoss
- Zentrale Innenstadtadresse mit bester Erreichbarkeit
- Parkhäuser in unmittelbarer Nähe

Diese Einheit bietet die perfekte Kombination aus Lage, Ausstattung und Ambiente – ideal für Ihren modernen Praxisbetrieb.

Hinweis:

Diese Einheit ist ausschließlich für medizinische oder therapeutische Nutzung vorgesehen – ideal als Arztpraxis, Ordination oder Behandlungszentrum.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig und steht in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Abgeber.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer) beantwortet werden können. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	856,2	zzgl 20% USt.
-------	---	-------	---------------

Betriebskosten inkl Heizkosten	€	199,78	zzgl 20% USt.
--------------------------------	---	--------	---------------

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer	€	211,2	
--------------	---	-------	--

Gesamtbetrag	€	1267,18	
--------------	---	---------	--

Heizwärmebedarf 12.0 kWh/(m²a)

:
Faktor G 0.74
esamtene
rgieeffizie
nz: