

Inserat ID: 184742

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 398.150€

Straße: Thomas-Schmid-Gasse

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kärnten Österreich

Kontaktinformationen:

Wolfgang Glaser

Tel:

wolfgang.glaser@wertimmobilien.at

Wohnfläche: 113.36m²

Nutzfläche: 116m²

Ordination oder glücklich wohnen im Grünen



Ideal für Ärztinnen und Ärzte in Kliniknähe ? Wohnen und mögliche Ordination

Idyllisch und zugleich zentrumsnah: Nur wenige Minuten vom Klinikum Klagenfurt entfernt befindet sich diese außergewöhnliche Wohnanlage in ruhiger, parkähnlicher Umgebung. Ein Standort, der sich ideal für Ärztinnen und Ärzte eignet, die kurze Wege zum Klinikum, ein ruhiges Umfeld für ihre Patientinnen und Patienten sowie ein entspanntes, privates Wohnambiente schätzen.

Die Anlage besteht aus zwei eleganten, zweigeschossigen Gebäuden mit jeweils nur 11 Wohnungen ? ein exklusives, ruhiges und gut überschaubares Umfeld, das sowohl für Wohnen als auch für eine mögliche Ordination interessant ist.

Die zum Verkauf stehende Gartenwohnung bietet mit ihrer großzügigen Raumaufteilung vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten ? etwa als Wohnen oder Ordination:

ca. 116 m² Wohnfläche ? ideal für großzügige Ordinations- bzw. Praxisräume

ca. 50 m² sonniger Garten mit Terrasse ? angenehmer Rückzugsbereich für Pausen oder privates Wohnen

drei Zimmer, flexibel nutzbar z. B. als Behandlungsraum, Wartezimmer, Büro bzw. Besprechungszimmer

modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche

zusätzlich ein ca. 25 m² beheizter Hobbyraum ? sehr gut geeignet als Lagerfläche für Unterlagen, Material, Geräte oder als separater Arbeitsbereich

Ein weiterer Pluspunkt: Laut Hausverwaltung sind die Rücklagen ausreichend, um geplante Instandhaltungen und Sanierungen ohne zusätzliche finanzielle Belastung abzudecken.
Hinweis zur Nutzung als Ordination: Die Wohnung ist derzeit als Wohnraum gewidmet. Eine Nutzung als Ordination ist grundsätzlich vorstellbar, setzt jedoch die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer voraus. Die Zustimmung wird vor einem Kaufabschluss eingeholt.
Diese Wohnung bietet die seltene Kombination aus Nähe zum Klinikum, ruhigem Umfeld und großzügigem Platzangebot ? optimal für Ärztinnen und Ärzte, die eine hochwertige Wohnlösung mit der Option zur Nutzung als Ordination in kurzer Distanz zum Arbeitsplatz suchen.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 113.36m²

Nutzfläche: 116m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 48.1m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.93m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 398150€

Nebenkosten: 357.2€

Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Glaser

E-Mail: wolfgang.glaser@wertimmobilien.at