

## **Moderne Praxisfläche mit Tiefgaragenstellplatz in Villach - ideal für Büro oder Praxis!**



**Objektnummer: 14001278**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.274,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>USt.:</b>	52,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten verstehen sich inklusive der Heizkosten!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





## Objektbeschreibung

Willkommen in Villach – der charmanten Stadt im Herzen Kärntens. Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die sowohl für Büro- als auch für Praxisräume bestens geeignet ist. Die 135m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich im 1. OG eines modernisierten Gebäudes und bietet Ihnen somit den idealen Ort für Ihre geschäftlichen Aktivitäten.

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 298.000,00 € , inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, in eine zukunftsichere Investition zu tätigen. Die großzügigen 5 Zimmer ermöglichen Ihnen eine flexible Nutzung und Gestaltung der Räumlichkeiten ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Genießen Sie den herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung von Ihrem Arbeitsplatz aus und lassen Sie sich von der entspannten Atmosphäre inspirieren. Auch für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt, denn ein Stellplatz in der Tiefgarage gehört ebenfalls zu diesem Angebot.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Lage und Größe, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Die Räumlichkeiten sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet und werden mittels Fernwärme und Zentralheizung beheizt. Eine Teeküche ist ebenfalls vorhanden und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich zwischendurch eine kleine Pause zu gönnen.

Diese Immobilie ist nicht nur für Einzelpersonen geeignet, sondern auch für Wohngemeinschaften, die gemeinsam eine Praxis oder Bürogemeinschaft gründen möchten. Die Räume sind veränderbar und bieten somit die Möglichkeit, diese ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe. Auch für die Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs ist gesorgt, denn in der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, wie zum Beispiel ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum. Auch medizinische Einrichtungen, wie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, sowie Bildungseinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und nutzen Sie die Chance, in eine vielseitig nutzbare Fläche in einer der schönsten Städte Österreichs zu investieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Objekt begeistern. Wir freuen uns auf Sie!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.