Raum für Ideen: Modern ausgestattetes Büro mit flexibler Nutzung & Parkplätzen



Objektnummer: 7726/123

Eine Immobilie von VOLPE Immobilien & Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	135,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	3
Kaltmiete (netto)	1.950,00 €
Kaltmiete	1.950,00 €
Heizkosten:	200,00 €

Infos zu Preis:

Pauschalmiete inkl. UST € 1950,- excl. Heizung (€ 200) und Strom

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Rohr

Volpe Immobilien GmbH
Völkendorferstraße 13
9500 Villach































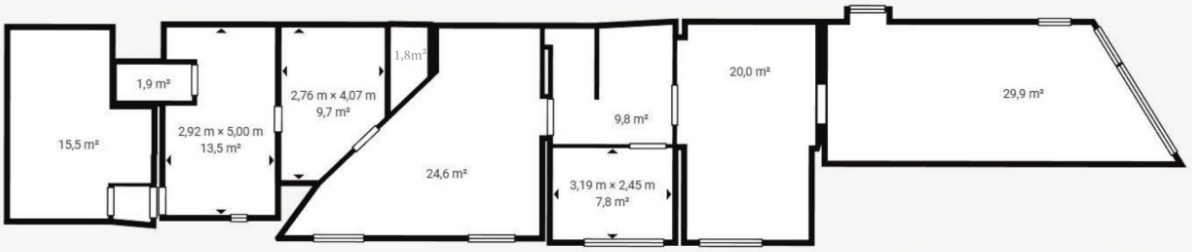




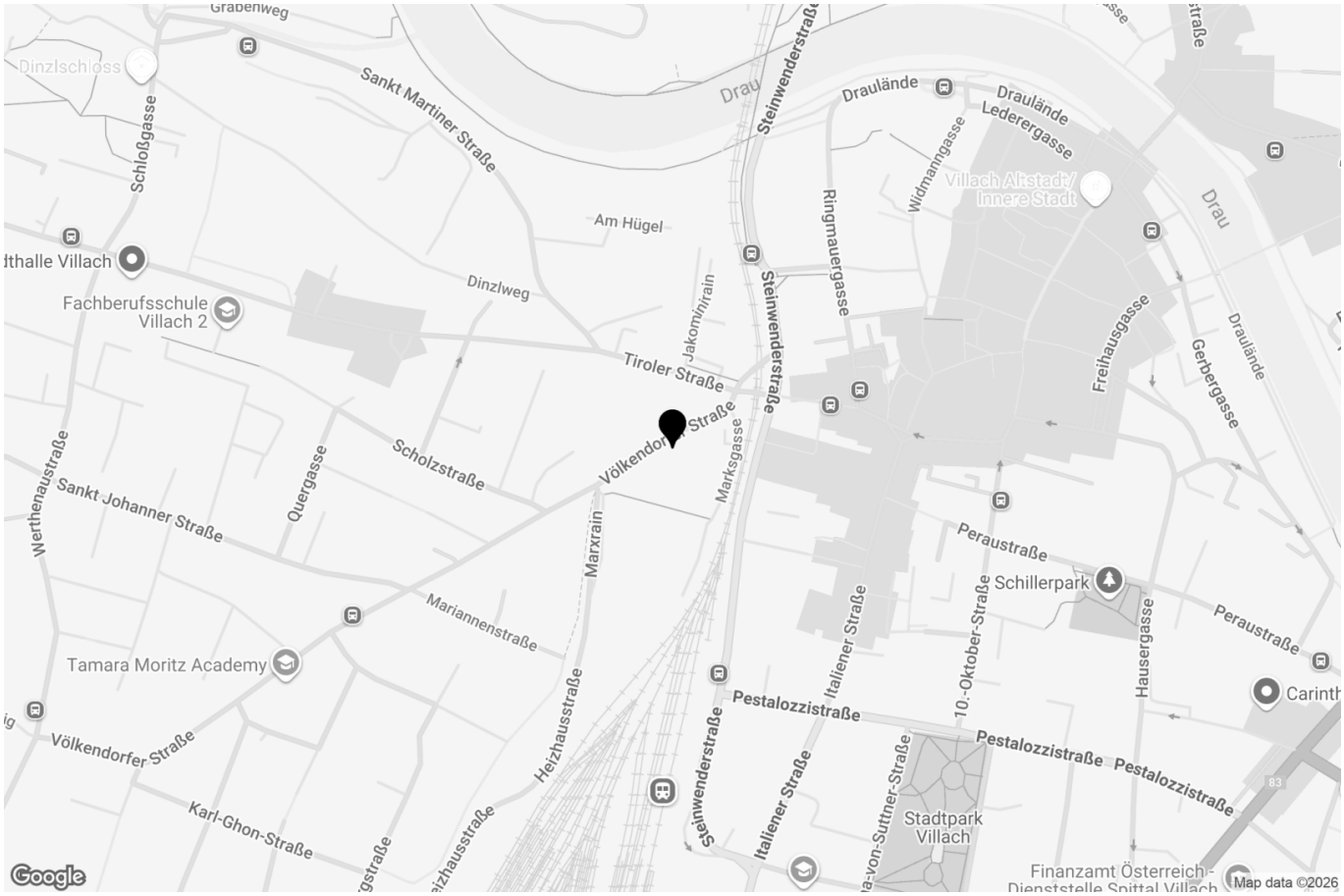




Büro in Villach/ Völkendorf



VOLPE


Grabenweg
Dinzlschloss
Schloßgasse
Sankt Martiner Straße
Drau
Steinwenderstraße
Draulände
Draulände Lederergasse
Widmannngasse
Villach Altstadt/ Innere Stadt
Drau
Am Hügel
Ringmauergasse
Steinwenderstraße
Freihausgasse
Gerbergasse
Draulände
Dinzlweg
Jakominirain
Tiroler Straße
Völkendorfer Straße
Marksgasse
Scholzstraße
Quergasse
Werthenaustraße
Sankt Johanner Straße
Marxrain
Peraustraße
Schillerpark
Peraustraße
Mariannenstraße
Italiener Straße
10.-Oktober-Straße
Hausergasse
Tamara Moritz Academy
Pestalozzistraße
Pestalozzistraße
Pestalozzistraße
Völkendorfer Straße
Heizhausstraße
Steinwenderstraße
Italiener Straße
Karl-Ghon-Straße
Stadtpark Villach
Google
Map data ©2026

Objektbeschreibung

Das zur Vermietung stehende 135 m² große Büro überzeugt durch eine attraktive Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie ein repräsentatives Erscheinungsbild. Beim Betreten empfängt sie und Ihre Kunden ein großzügiges Entrée mit heller Fenster- bzw. Auslagenfront, das sich ideal für eine ansprechende Präsentation oder Beschilderung eignet. Direkt anschließend befindet sich ein großer Raum, der optimal als Empfangs- und Kundenbereich genutzt werden kann.

Die Bodenbeläge im vorderen Bereich bestehen aus hochwertigen Vinylböden in einer modernen, ansprechenden Blau-Grau-Farbgebung, die sich leicht mit unterschiedlichen Einrichtungskonzepten abstimmen lässt. Über drei Stufen gelangt man in einen kleinen Zwischenbereich, der vom Vormieter als Druckerzone und Kundenwartebereich genutzt wurde.

Die Glasschiebetüren sowie Glasflächen zwischen den einzelnen Büros und Funktionsbereichen wurden vom renommierten Hersteller Hali Büromöbel verbaut und unterstreichen den modernen, offenen Charakter der Büroeinheit. Vom Wartebereich aus führt der Weg in ein großzügiges Büro, in dem der Vormieter einen Schreibtisch sowie ein Besprechungspult hinterlassen hat. Diese hochwertigen Büromöbel von Hali (Standort Klagenfurt) können vom neuen Mieter übernommen und weiter genutzt werden.

Zur Wahrung von Ruhe, Diskretion und Privatsphäre, insbesondere im Hinblick auf sensible Kundendaten oder vertrauliche Gespräche, sind die Fenster mit einer Milchglasfolie versehen worden.

Im weiteren Verlauf erschließen sich links ein zusätzlicher Büroraum sowie rechts eine hochwertige Tischlerküche, maßgefertigt von der Tischlerei Arnold. Daneben befindet sich das erste von insgesamt zwei WCs. Durch ein weiteres Glasportal gelangt man in einen großen, hellen Besprechungsraum, ab dem ein hochwertiger Akustikboden aus Teppichfliesen verlegt wurde, der für eine angenehme Raumakustik währen Besprechungen und Kundenterminen sorgt.

Anschließend folgt ein weiterer Büroraum mit angeschlossenem Abstellraum. Danach erschließt sich ein zusätzlicher Raum mit zweitem Eingang, der direkt vom schrankengesicherten Parkplatz zugänglich ist, sowie ein Badezimmer mit Dusche. Der hinterste Bereich wurde zuletzt als Kreativraum genutzt und verfügt über eine weitere Toilette sowie ein Pissoir, was die funktionale Ausstattung des Objekts abrundet.

Ein besonderer Mehrwert: In der Miete sind drei Parkplätze bereits inkludiert, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden einen deutlichen Komfortgewinn darstellt.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der hochwertigen Ausstattung dieses Büroobjekts. Nutzen Sie die Gelegenheit, das Büro bequem vorab über den virtuellen Rundgang zu besichtigen und sich einen umfassenden Eindruck von Raumaufteilung und Atmosphäre zu verschaffen.

Gerne sende ich Ihnen auf Anfrage ein detailliertes Exposé mit weiteren Informationen zu.

Oder rufen Sie mich gleich an – ich stehe Ihnen für Rückfragen, eine persönliche Beratung oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung.

Ihre Martina Rohr

+43 664 1530083

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap