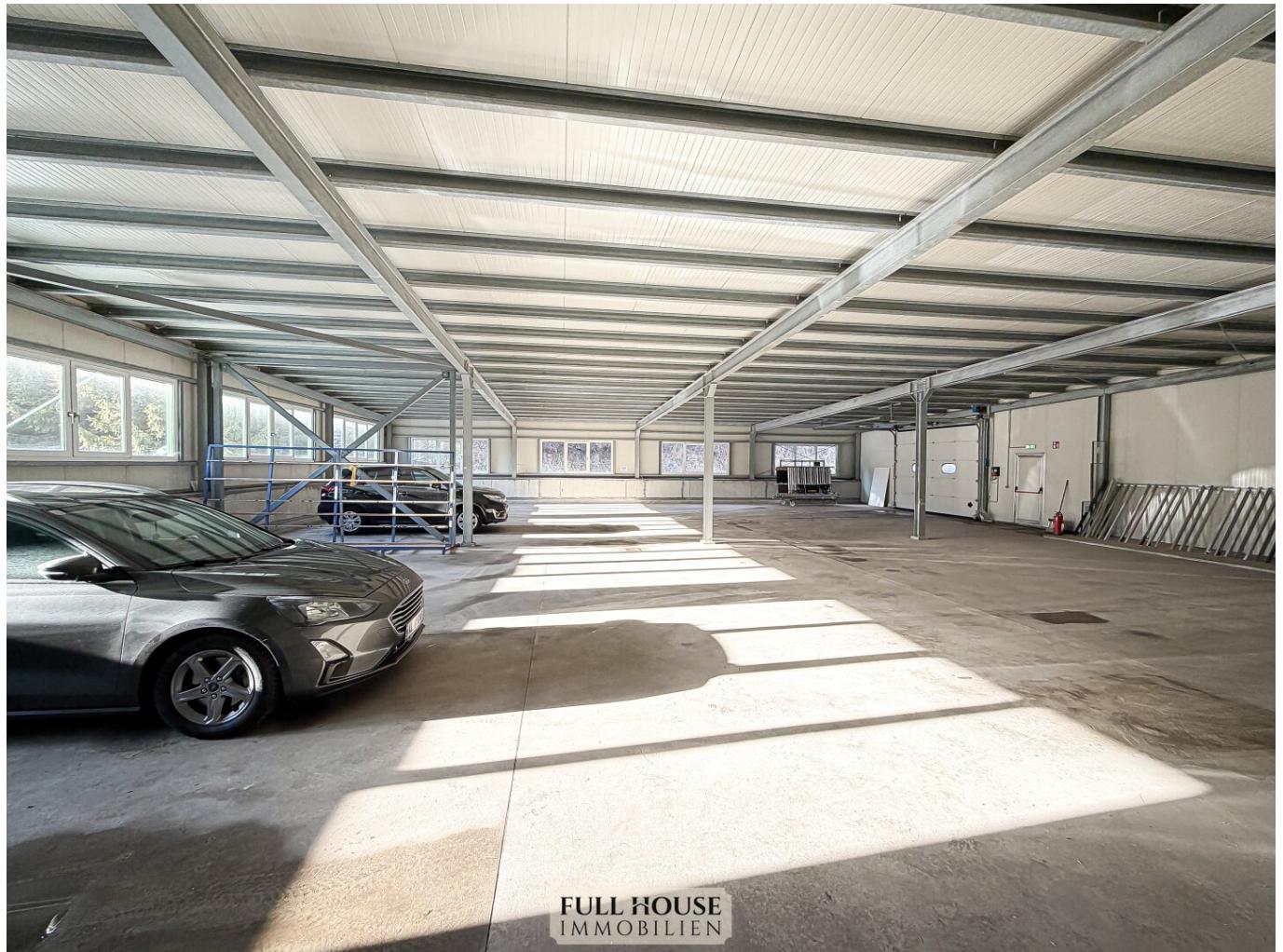


**Hallenfläche mit direkter Rampenauffahrt und optionaler  
Freifläche / Halle ?**



**Objektnummer: 1697/1641**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	406,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	615.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	530,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

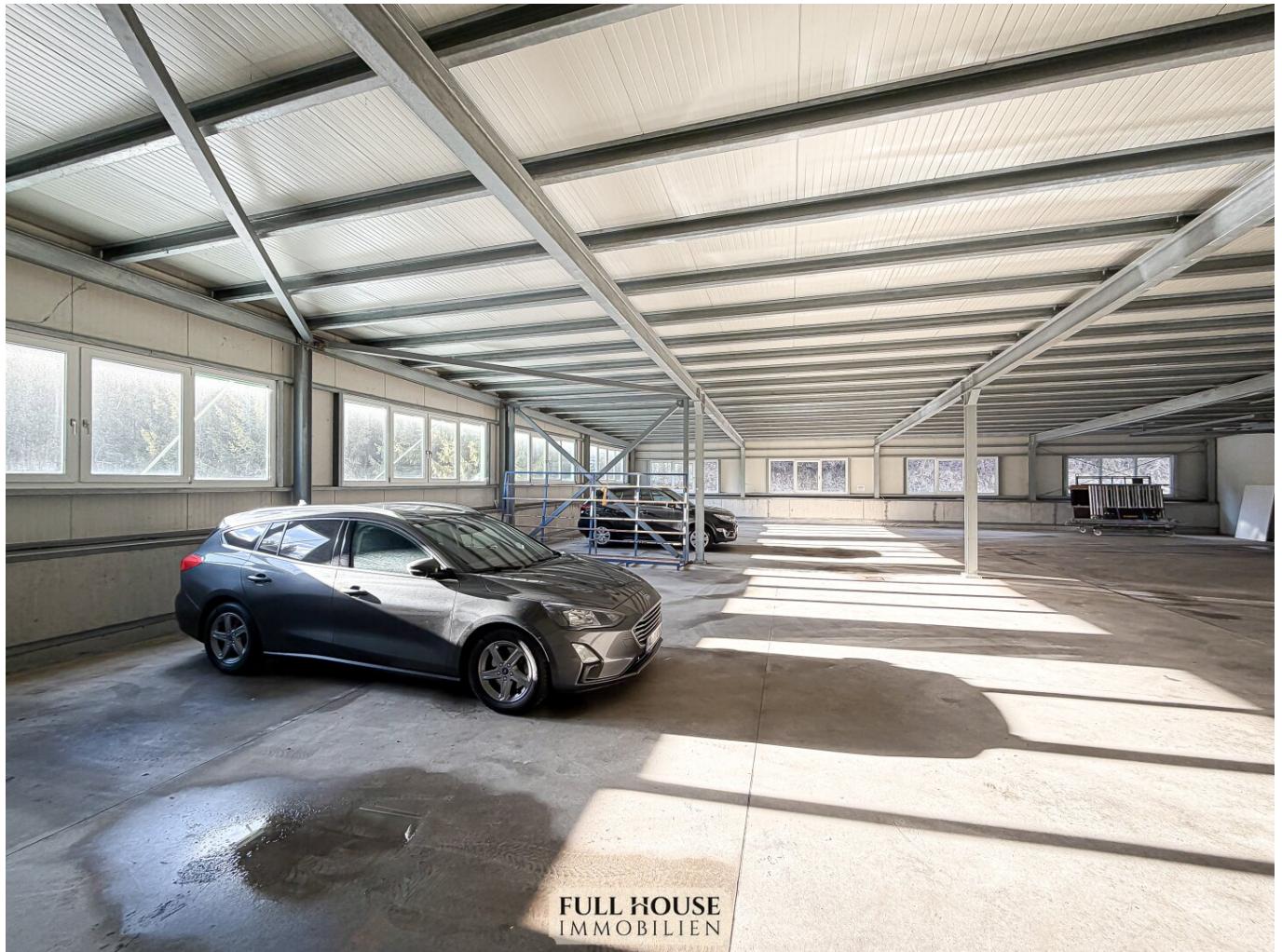


### Zollner Ksenia

Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1  
9523 Villach

T +43 676 4217090  
H +43 676 4217090

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



**Immobilien verkaufen** mit System statt Hoffnung  
Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

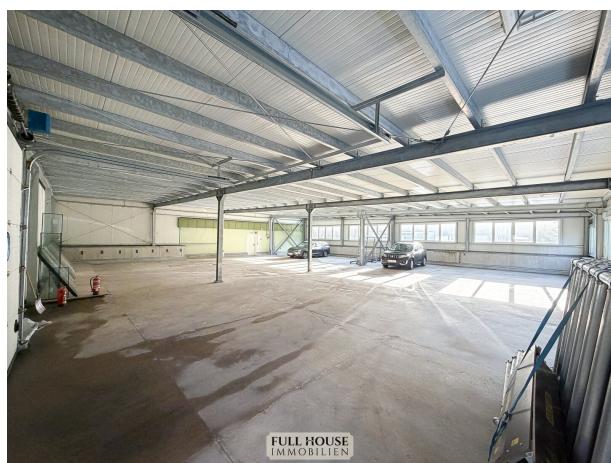
**Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen**

+43 676 4217090





FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN













1.OG

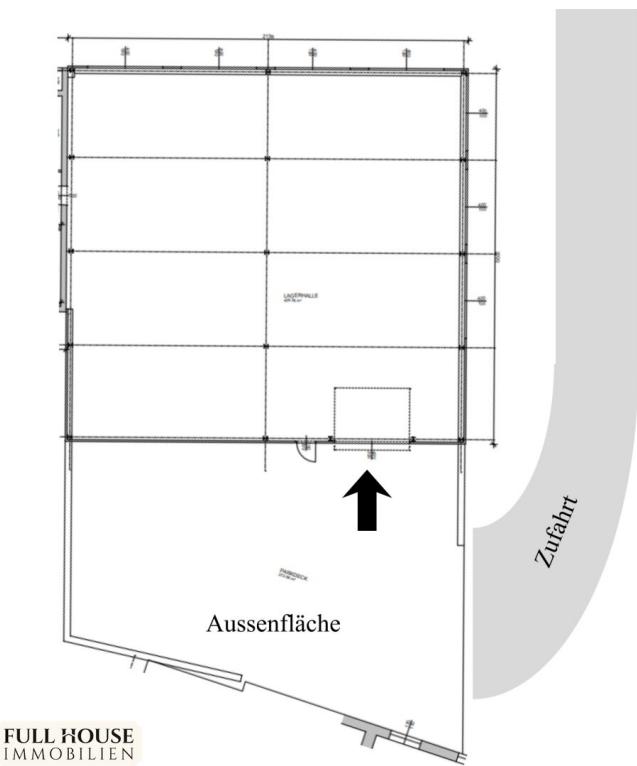
Halle ④

LAGERHALLE

CA. 406,55 m<sup>2</sup>

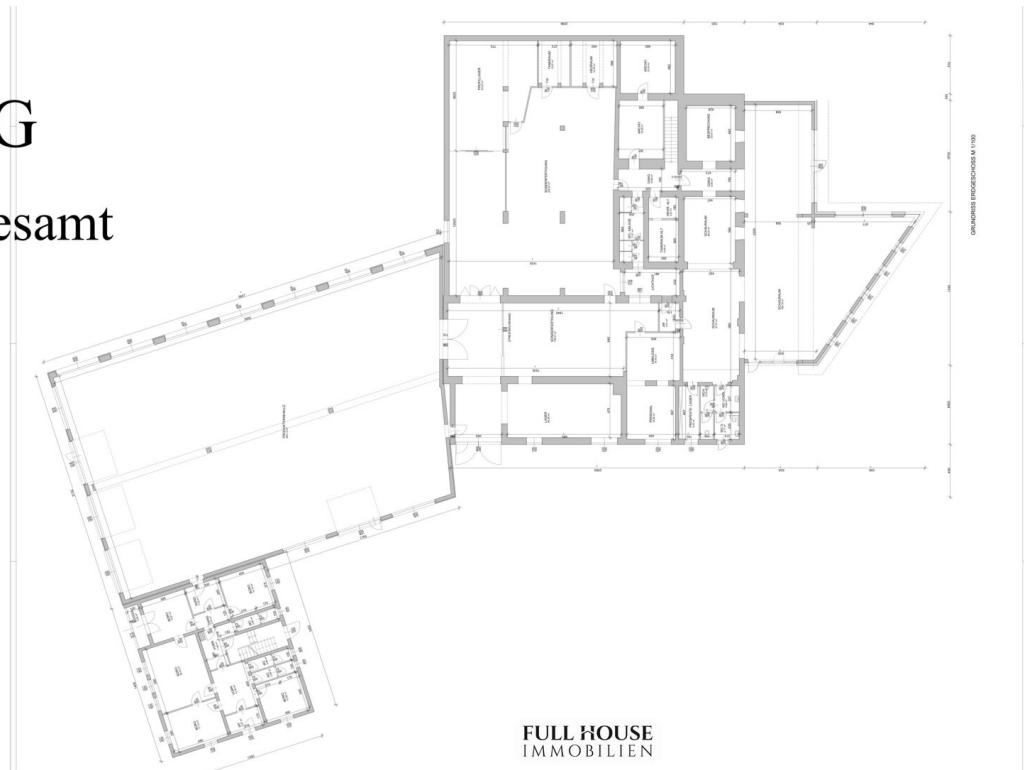
PARKDECK

CA. 272.99 m<sup>2</sup>



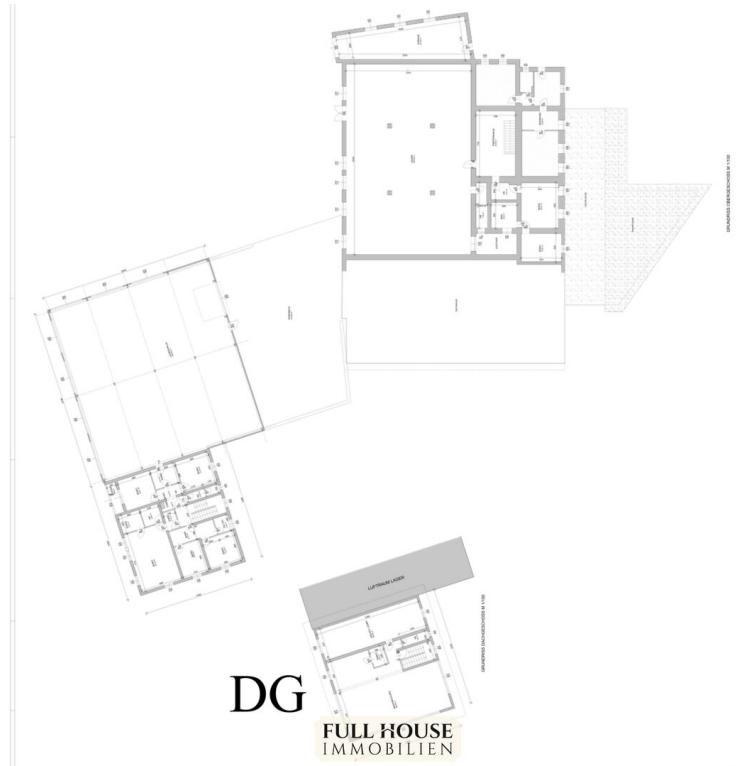
EG

Gesamt



1.OG

Gesamt



# Objektbeschreibung

Dieses weitläufige Gewerbeensemble aus dem Baujahr 1980 bietet mit einer Mischung aus **repräsentativen Büroflächen, multifunktionalen Hallen und einem exklusiven Showroom** die perfekte Infrastruktur für Unternehmen jeder Größe.

Das Areal wird derzeit fachgerecht **parifiziert**, wodurch jede Einheit als eigenständiges Wohnungseigentum (Gewerbe) erworben werden kann. Das Spektrum reicht von kompakten Büroeinheiten bis hin zu großflächigen Hallenkomplexen mit bis zu **660m<sup>2</sup>**. Der Zustand der Flächen variiert von solidem Bestandszustand bis hin zu modernisierungsbedürftigen Bereichen, was Investoren und Eigennutzern attraktive Gestaltungs- und Wertsteigerungsmöglichkeiten bietet.

## WICHTIGE ECKDATEN & GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

Diese Einheit ist Teil eines professionell verwalteten Gewerbeparks in der Bleiberger Straße. Sie profitieren von der gewachsenen Struktur eines parifizierten Gewerbeobjekts (Widmung: **GWG - Gewerbegebiet**).

- **Heizungskonzept:** Die Liegenschaft wird primär über eine Öl-Zentralheizung versorgt (Radiatoren bzw. Fußbodenheizung im Showroom).
- **Betriebskosten:** Die Betriebskosten liegen derzeit bei ca. 1,30€ am  $m^2$ .
- **Klimatisierung:** Die Installation von modernen Split-Klimageräten (Heizen & Kühlen) an der Außenfassade ist technisch vorbereitet und möglich – ideal für individuelle Temperaturkontrolle in Büros und Hallen.
- **Parksituation:** Rund um das Gebäude steht eine hohe Anzahl an Parkflächen zur Verfügung. Stellplätze können individuell und nach Bedarf separat erworben oder gegen Aufpreis angemietet werden.
- **Besonderheit:** Bitte beachten Sie, dass sich die Anlage im Prozess der Parifizierung befindet. Dies ermöglicht Ihnen den rechtssicheren Erwerb von Einzeleigentum innerhalb des Gesamtkomplexes.

## **Hinweis zur Kaufabwicklung:**

Die rechtliche Abwicklung sämtlicher Kaufverträge erfolgt **ausschließlich über die Notariatskanzlei "Notar in Villach Mag. Oberwandler", Widmanngasse 43, 9500 Villach.**

Mit Unterzeichnung eines Kaufanbots für diese Liegenschaft erklärt sich der Käufer mit folgenden Fixkonditionen einverstanden:

- **1,5 % des Kaufpreises**, mindestens jedoch **EUR 1.500,00**, jeweils **zuzüglich USt und Barauslagen** für die Vertragserrichtung und grundbürgerliche Durchführung.
- Bei Fremdfinanzierung fallen zusätzlich **EUR 400,00 zuzüglich USt und Barauslagen** für die treuhändige Abwicklung mit der finanziierenden Bank samt Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch an.

Diese Konditionen sind **verbindlicher Bestandteil der Kaufabwicklung**.

## **Rechtliche Hinweise**

**Flächenangaben:** Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind **Circa-Werte**. Da das Gebäude aktuell von Fachleuten **neu vermessen** wird, ergeben sich die finalen Maße erst aus dem rechtsgültigen Nutzwertgutachten im Zuge der Parifizierung.

**Bildmaterial:** Die Bilder können **KI-gestützt bearbeitet** sein oder digitale Visualisierungen enthalten. Sie dienen als Gestaltungsbeispiele und bilden nicht zwingend den aktuellen Ist-Zustand ab.

**Haftung:** Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Dieses Exposé ist freibleibend; Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Diese im ersten Obergeschoss gelegene Gewerbeeinheit bietet auf einer großzügigen Nutzfläche von ca. **406,55 m<sup>2</sup>** ideale Voraussetzungen für Lagerhaltung, Produktion, Gym oder handwerkliche Betriebe. Die Halle besticht durch ihre funktionale, rechteckige Raumaufteilung, die eine effiziente Flächennutzung ermöglicht.

Das logistische Alleinstellungsmerkmal dieser Einheit ist die direkte Erreichbarkeit über eine Rampenauffahrt. Unmittelbar vor dem Hallenzugang befindet sich ein großzügiges Parkdeck mit einer Fläche von ca. **272,99 m<sup>2</sup>**. Diese befestigte Außenfläche eignet sich hervorragend als Rangierbereich, Abstellfläche oder exklusives Parkplatzkontingent für Mitarbeiter und Kunden.

- **Hallenfläche:** ca. 406,55 m<sup>2</sup>.
- **Logistik:** Direkte Zufahrt über Auffahrtsrampe.
- **Zustand:** Sachliche Gewerbesubstanz, derzeit unbeheizt (Halle 4).
- **Außenfläche:** Das vorgelagerte Parkdeck (ca. 272,99 m<sup>2</sup>) steht optional zur Verfügung und kann gegen Aufpreis separat erworben oder angemietet werden.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://full-house.service.immo/registrieren/de) - <https://full-house.service.immo/registrieren/de>

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.

Immobilien verkaufen mit **System statt Hoffnung**

Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

**?Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Kontaktieren Sie uns! ?**

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**  
"Gemeinsam den Weg auf den Immobilienmarkt gehen"

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap