

Hallenfläche mit direkter Rampenauffahrt und optionaler Freifläche / Halle ?



Objektnummer: 1697/1641

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

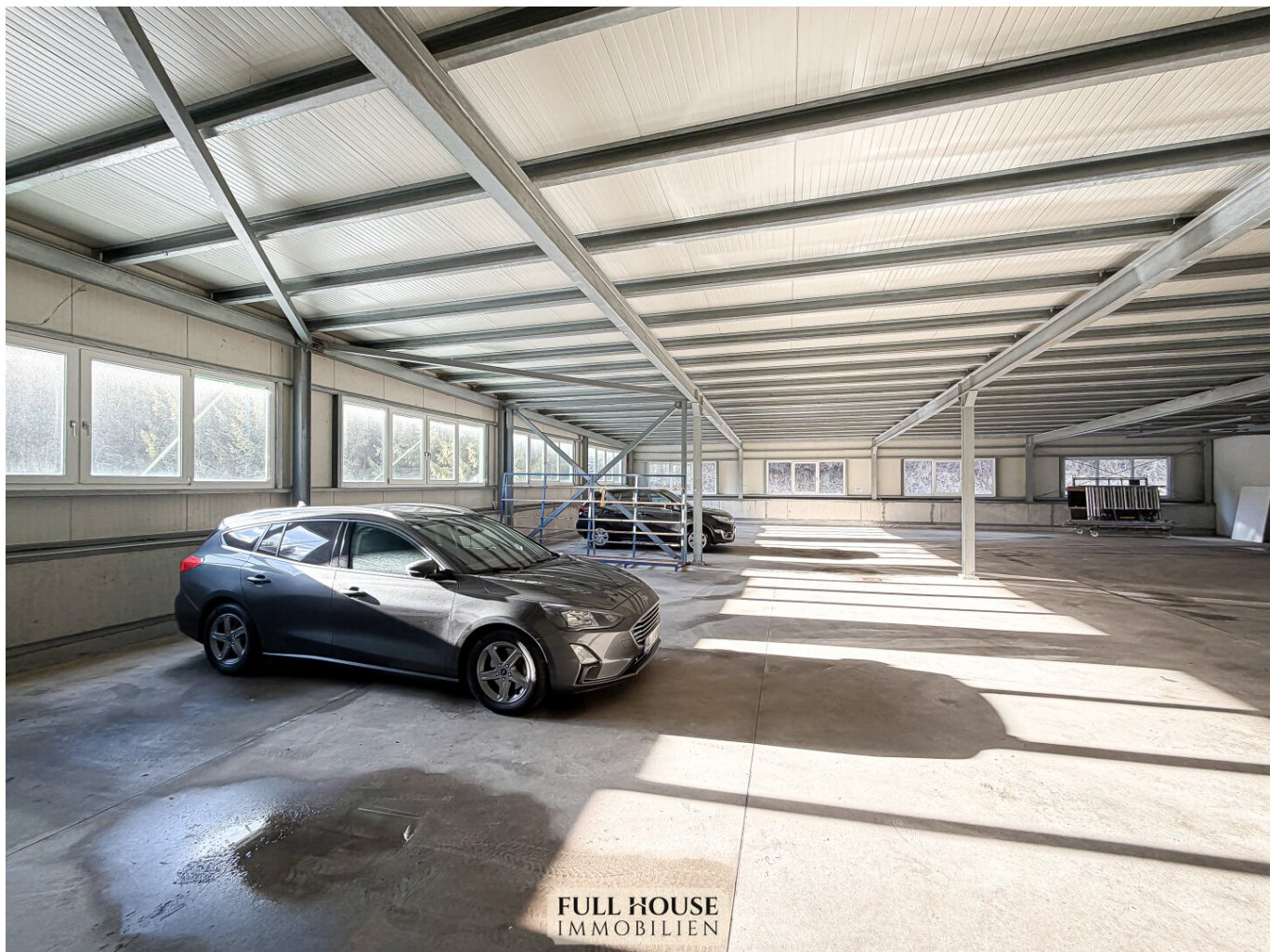


Zollner Ksenia

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.



Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH















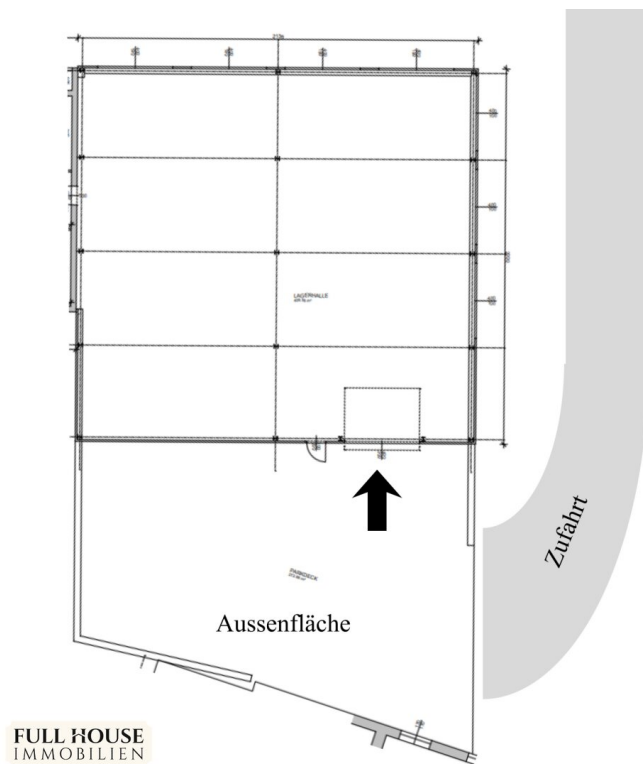


1.OG

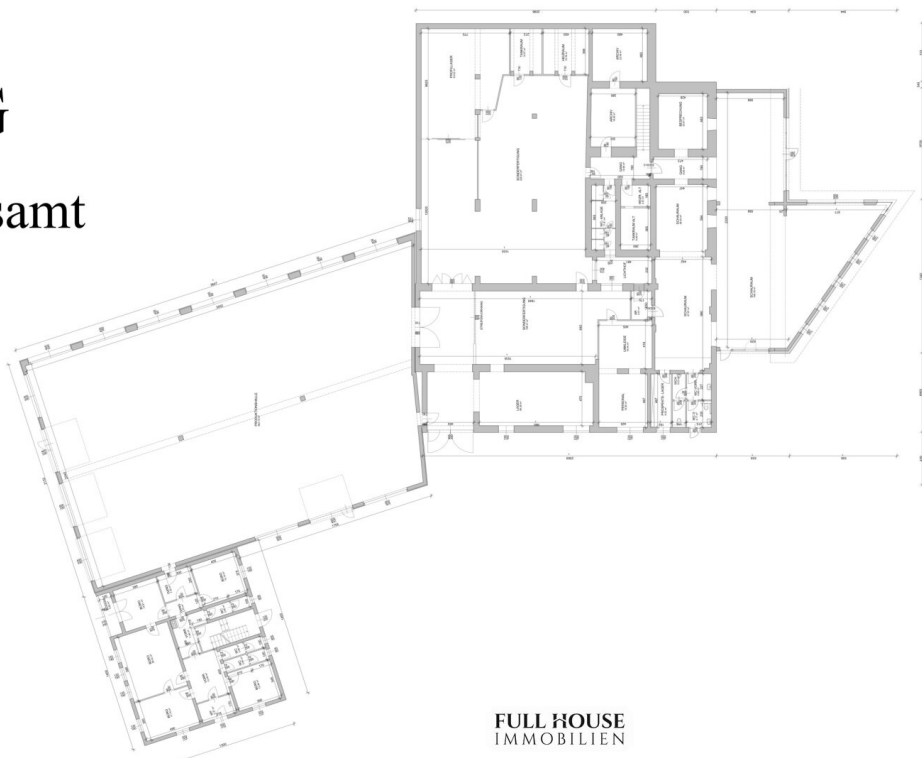
Halle ④

LAGERHALLE
CA. 406,55 m²

PARKDECK
CA. 272,99 m²



EG Gesamt

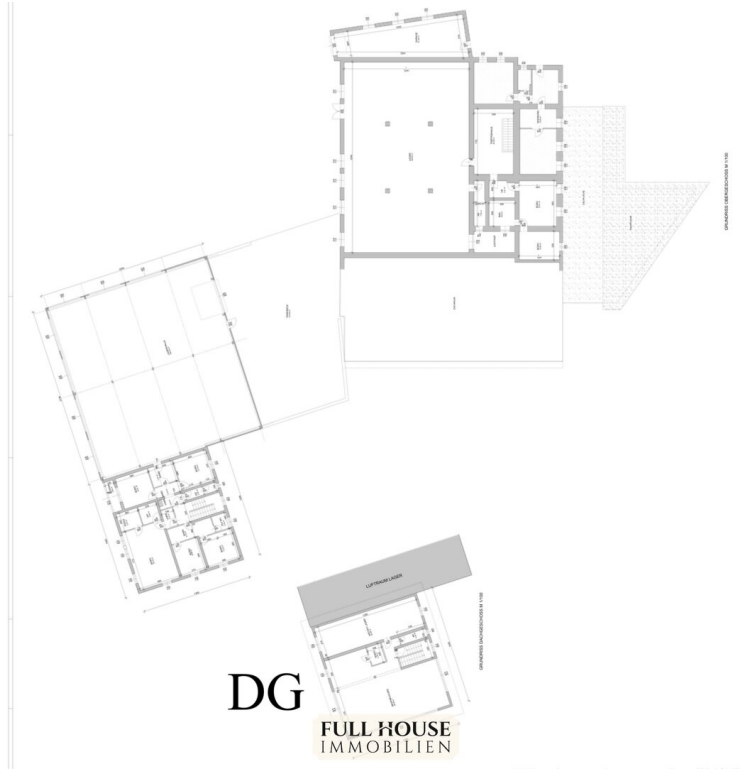


FULL HOUSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1/100

1:100 (1/100)

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 $660m^2$. 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 monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. **1,18 € pro m²** (exkl. Heizkosten und exkl. Rücklagenbeitrag).

- **Heizkosten:**

Die anteiligen Heizkosten belaufen sich derzeit auf ca. **0,60 € pro m² / Monat**, sodass sich inklusive Heizkosten eine monatliche Belastung von ca. **1,78 € pro m²** (exkl. Rücklagenbeitrag) ergibt.

- **Rücklagenbeitrag:**

Die monatliche Rücklagenzuführung beträgt derzeit ca. **1,20 € pro m²**, wodurch sich eine Gesamtbelastung von ca. **2,98 € pro m² / Monat** ergibt.

- **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. Oberwandling"**, Widmannngasse 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 grundbücherliche Durchführung.
- Bei Fremdfinanzierung fallen zusätzlich **EUR 400,00** **zuzüglich USt und Barauslagen** für die treuhändige Abwicklung mit der finanzierenden Bank samt Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch an.

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

Rechtliche Hinweise

Flächenangaben: Alle m²-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 m²** 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 m²**. Diese befestigte Außenfläche eignet sich hervorragend als Rangierbereich, Abstellfläche oder exklusives Parkplatzkontingent für Mitarbeiter und Kunden.

- **Hallenfläche:** ca. 406,55 m².

- **Logistik:** Direkte Zufahrt über Auffahrtsrampe.

- **Zustand:** Sachliche Gewerbesubstanz, derzeit unbeheizt (Halle 4).

- **Außenfläche:** Das vorgelagerte Parkdeck (ca. 272,99 m²) 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.

? Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Bei uns sind Sie richtig. ?

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**
Immobilienmakler Ihres Vertrauens

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