

Vielseitiges Büro-Ensemble mit Loggia-Flair



Objektnummer: 1697/1638

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,92 m ²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	105.000,00 €
Betriebskosten:	68,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach

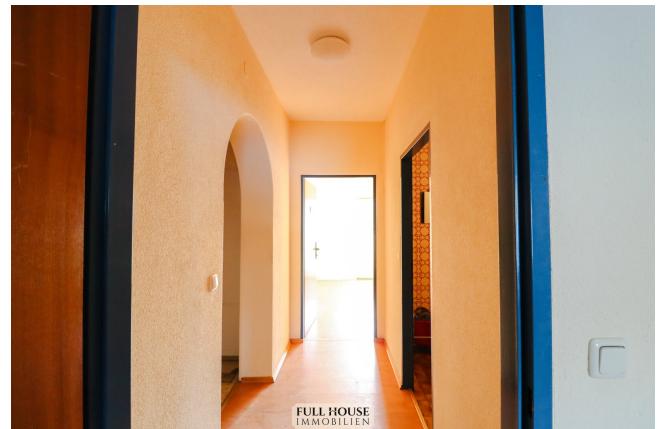
T +43 676 4217090
H +43 676 4217090



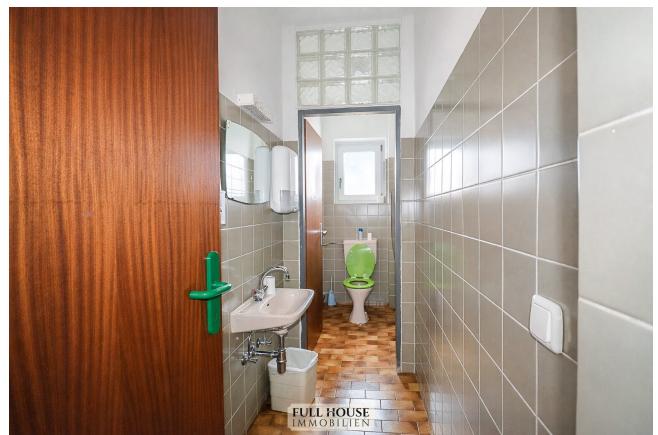
Immobilien verkaufen mit System statt Hoffnung
Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

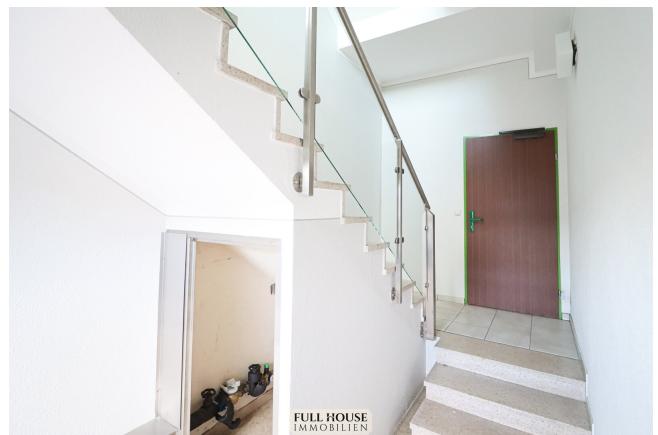
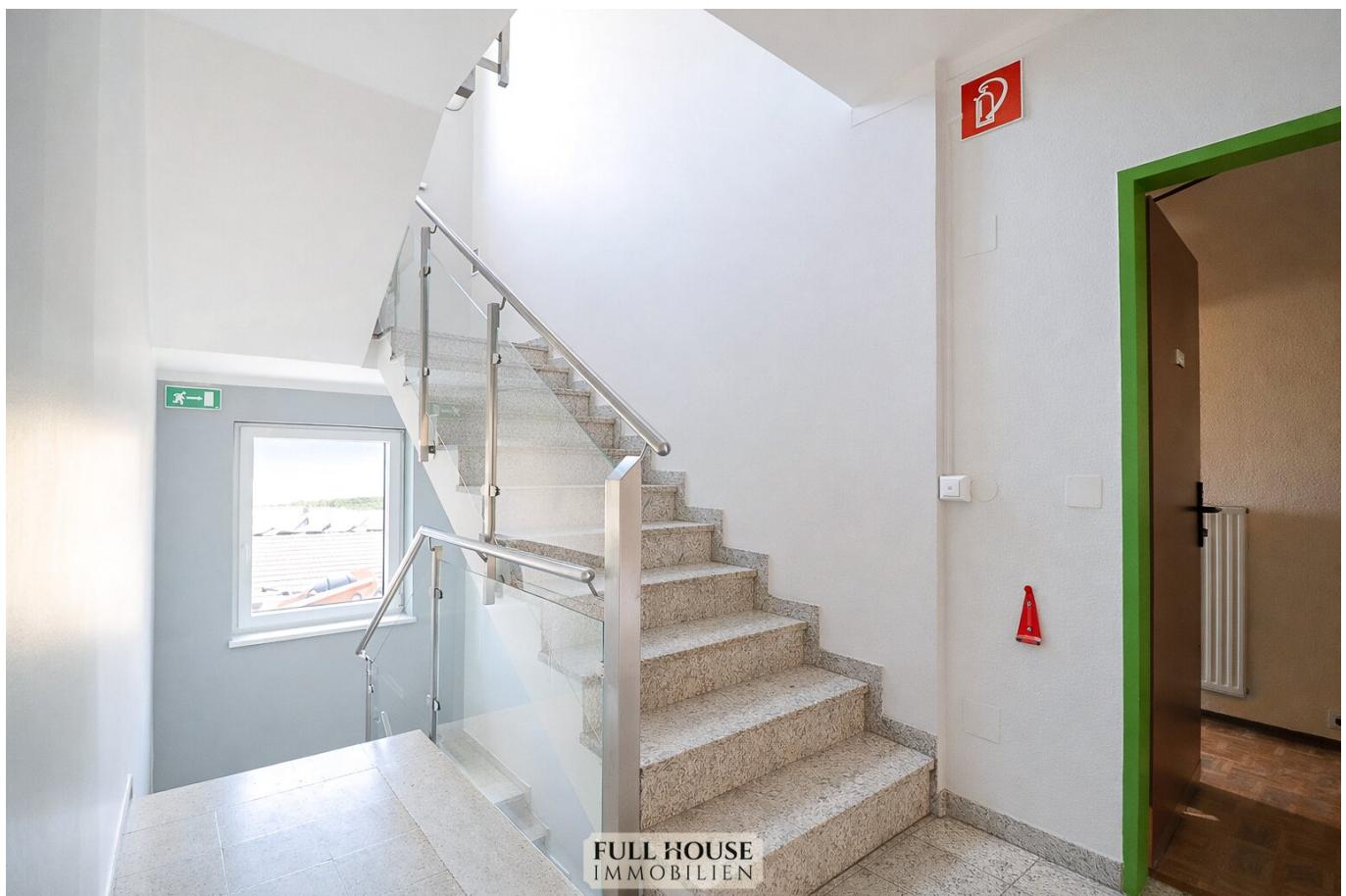
Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen

+43 676 4217090





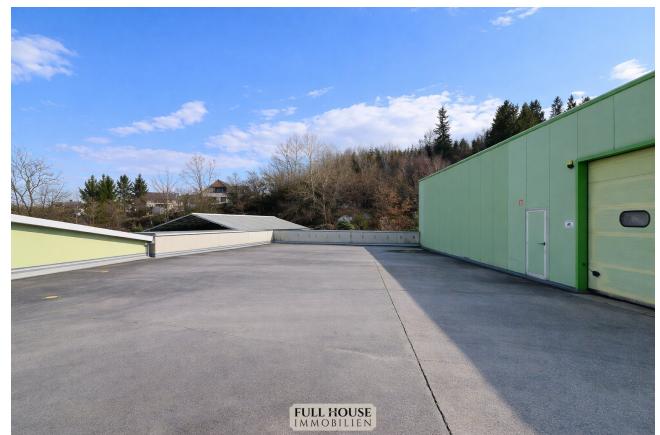








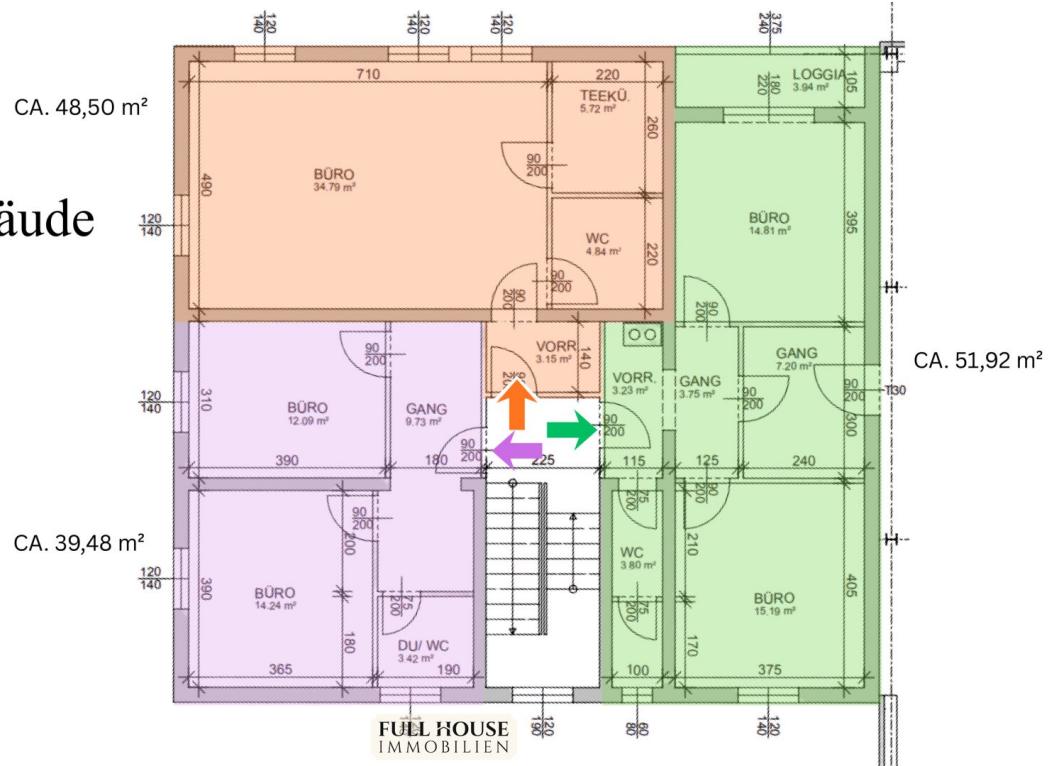






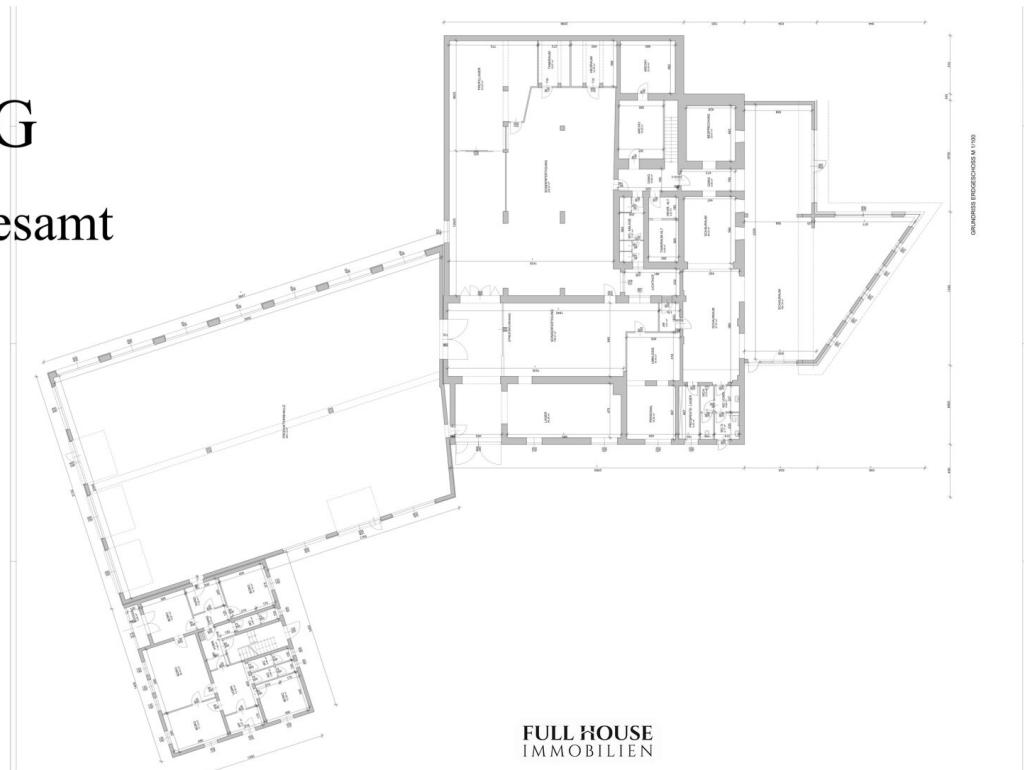
1. OG

Bürogebäude



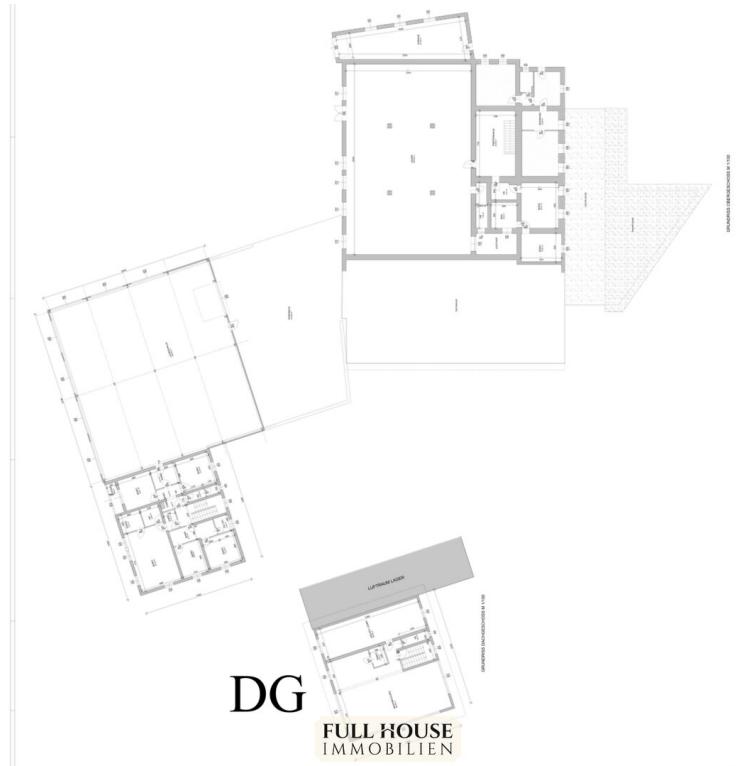
EG

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 **660m²**. 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 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.

Auf der rechten Seite des Stockwerks erstreckt sich diese lichtdurchflutete Einheit, die durch ihre Vielseitigkeit überzeugt. Mit insgesamt drei separaten Räumen bietet dieses Büro maximale Flexibilität für verschiedene Abteilungen oder Einzelbüros. Neben dem Vorraum und einem eigenen WC ist das absolute Highlight die integrierte Loggia. Dieser geschützte Außenbereich erweitert den Arbeitsraum ins Freie und sorgt für eine erstklassige Belüftung und Wohlfühlatmosphäre während der Pausenzeiten.

(Grün markiert im Grundriss)

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