

Repräsentatives Penthouse-Office



Objektnummer: 1697/1635

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 9500 Villach |
| Baujahr: | 1980 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 152,55 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 35,70 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,90 |
| Kaufpreis: | 319.000,00 € |
| Betriebskosten: | 200,00 € |
| 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

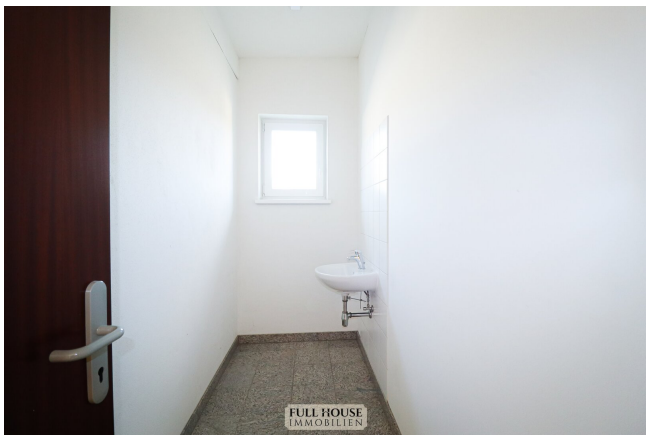
+43 676 4217090



FULL HOUSE
IMMOBILIEN















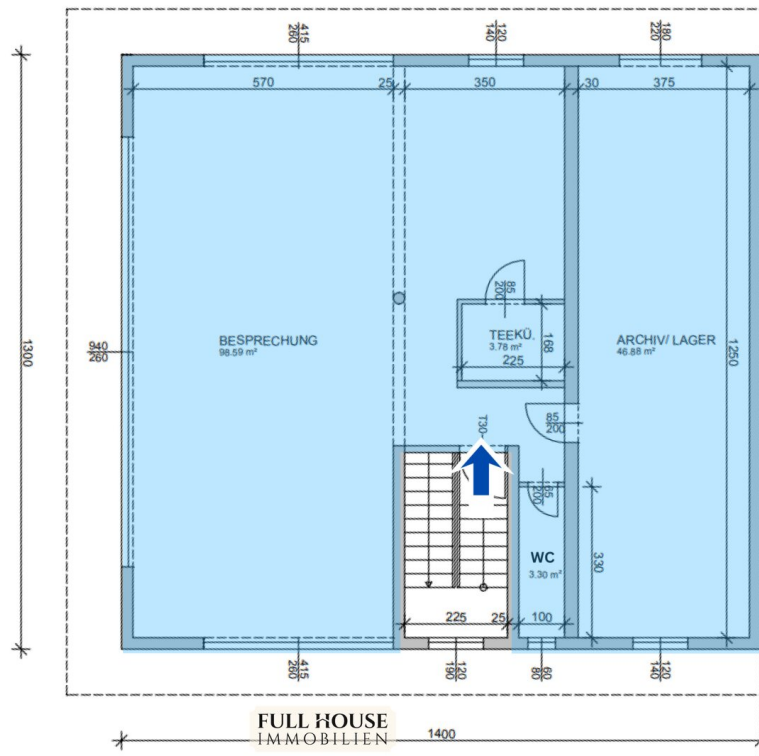


DG

Bürogebäude

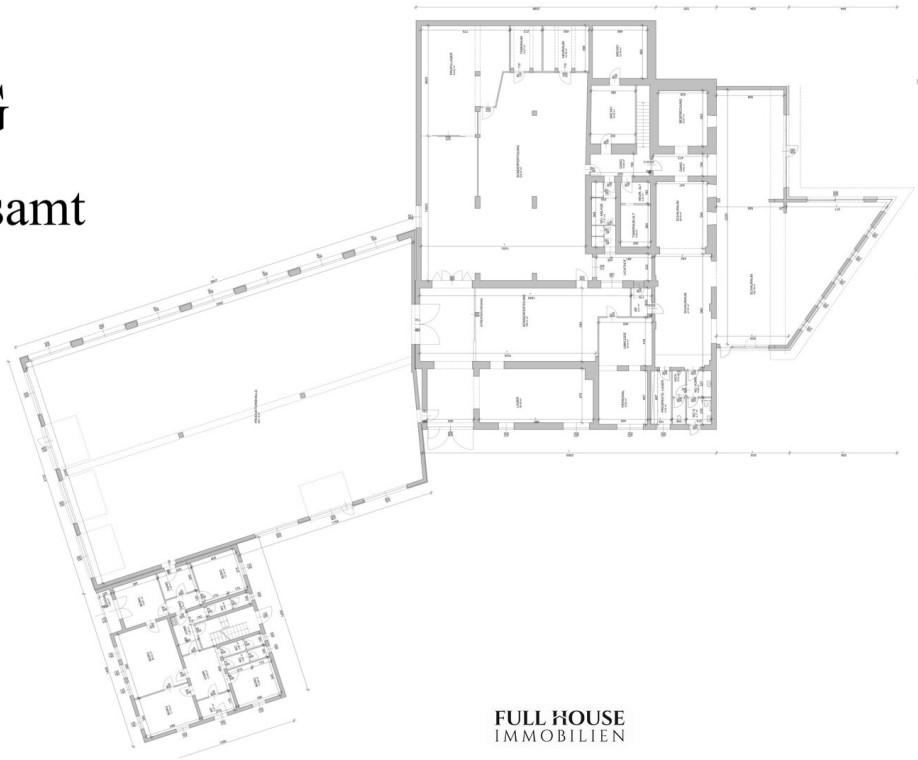
“Das Penthouse”

CA. 152,55 m²



EG

Gesamt



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS N 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 *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 *m²*.
- **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.

Über den Dächern des Business-Hubs eröffnet sich mit dieser außergewöhnlichen Dachgeschosseinheit eine Arbeitswelt der Extraklasse. Auf einer weitläufigen Fläche von über ca. 152m² definiert dieses Penthouse modernes Arbeiten neu und bietet einen Rückzugsort für Visionäre, die Wert auf Prestige und Inspiration legen.

Das großzügige Open-Space-Konzept erlaubt eine vollkommen freie Raumgestaltung, die sich exakt an die Bedürfnisse Ihres Unternehmens anpasst.

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