

## Raum für Ideen – flexibel gestaltbares Geschäftslokal



**Objektnummer: 3392/937**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	122,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	950,00 €
<b>USt.:</b>	190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.280,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

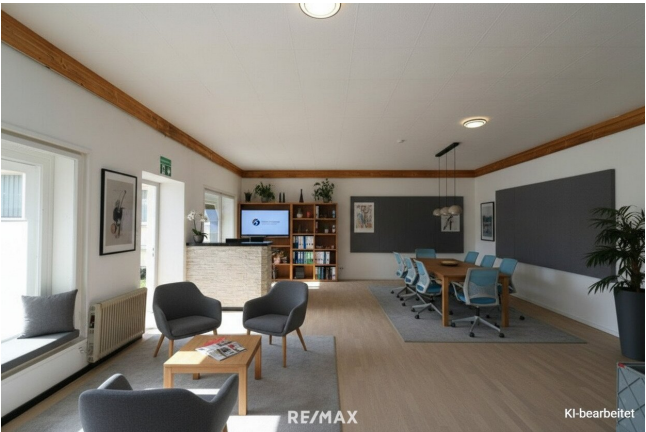


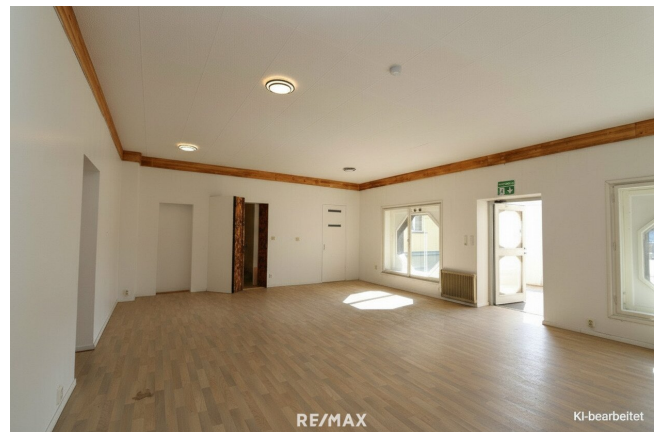
### **Ilaria Scattu, BSc**

REMAX Idea NPK Immobilien GmbH  
Trattengasse 4  
9500 Villach

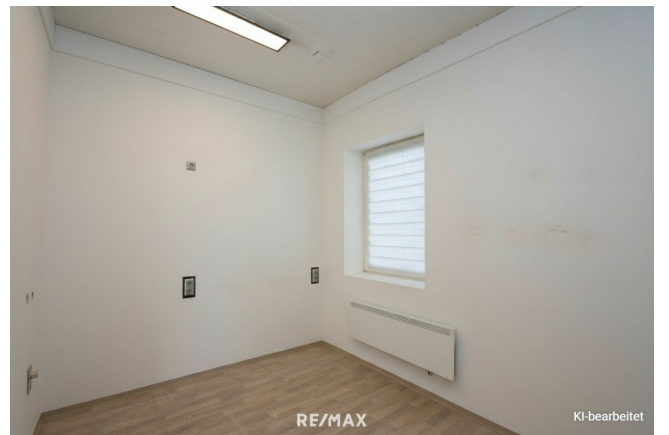
T +43 4242 277 19  
H +43 664 39 24 900

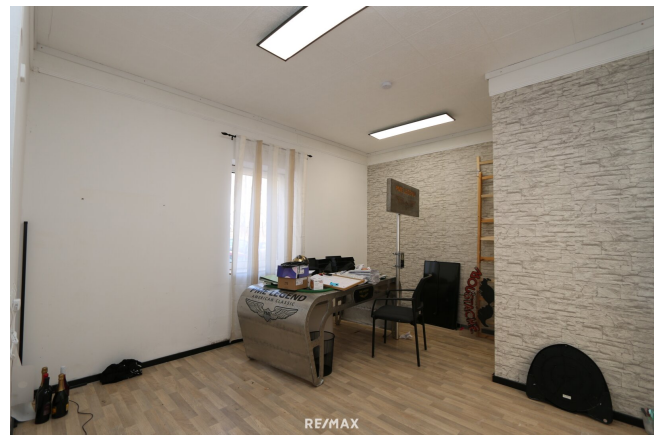
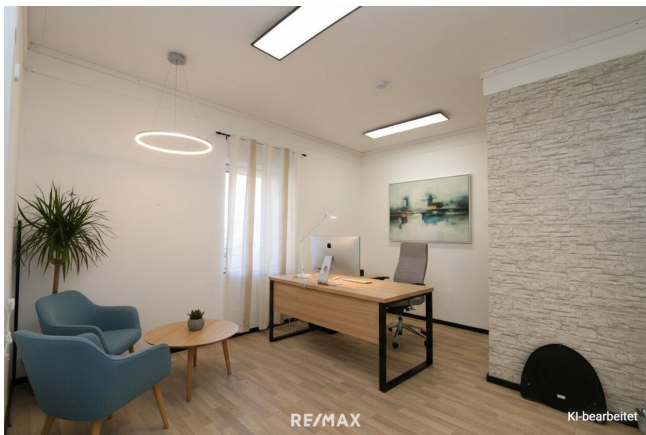
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

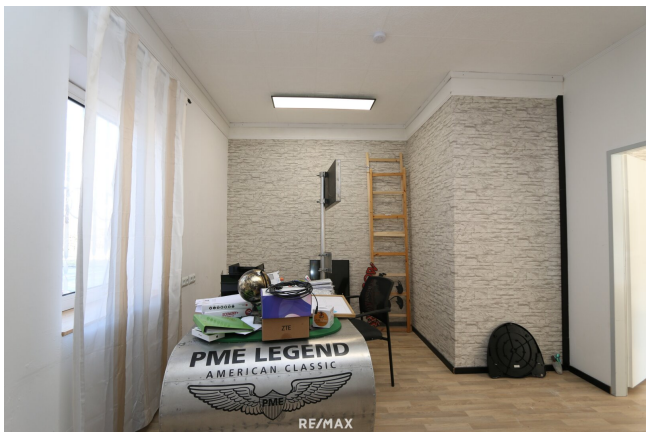


















## Objektbeschreibung

Diese ca. 122 m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche im Erdgeschoss in Villach bietet Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit. Das Objekt wird als neutrales „White Template“ übergeben und kann individuell nach Ihren Vorstellungen ausgebaut und gestaltet werden.

Ideal für Büro, Praxis, Studio oder andere Geschäftsideen – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und gute Sichtbarkeit. Ein kleiner Gartenbereich vor dem Eingang schafft einen besonders gemütlichen und einladenden Empfang.

### Highlights:

- ca. 122 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Erdgeschoss mit großen Fenstern und eigener Eingangstür
- Freie Gestaltungsmöglichkeiten
- Lagermöglichkeit und WC vorhanden
- 3 Parkplätze direkt vor dem Objekt
- Kleiner Gartenbereich im Eingangsbereich
- Ruhige, zentrale Lage nahe Hauptbahnhof

Die ruhige Lage bietet die perfekte Arbeitsatmosphäre, während das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar ist – Sie profitieren von der Ruhe und der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

Einen 360° Rundgang finden Sie hier: [360° Rundgang](#)

Angeboten wird die Immobilie um € 950,- monatlich inkl. Betriebskosten.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap