

Praxis in Villacher Top-Lage!



Objektnummer: 1084/3799

Eine Immobilie von S Real Villach

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 9500 Villach-Innere Stadt |
| Baujahr: | 1994 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 160,43 m ² |
| Bürofläche: | 160,43 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| WC: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 41,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,97 |
| Kaltmiete (netto) | 2.165,81 € |
| Kaltmiete | 2.477,99 € |
| Miete / m² | 13,50 € |
| Betriebskosten: | 312,18 € |
| Heizkosten: | 191,49 € |
| USt.: | 533,90 € |
| Provisionsangabe: | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

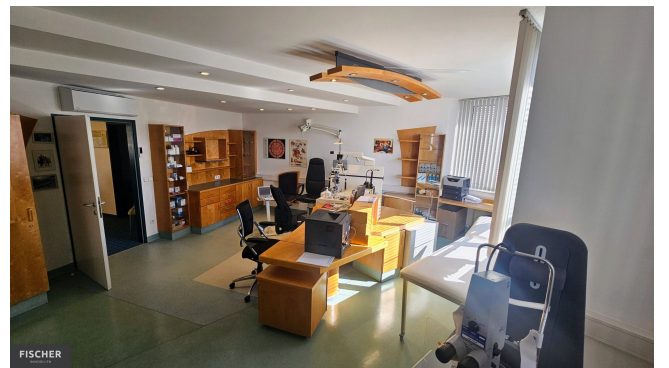


Peter Fischer

FISCHER-Immobilien











FISCHER

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Ordinationsräumlichkeiten in Villacher Bestlage

In ausgezeichneter Lage von Villach, nur wenige Minuten vom Hauptplatz entfernt, gelangen attraktive Ordinations- bzw. Praxisräumlichkeiten mit einer barrierefreien, klimatisierten Nutzfläche von ca. **160 m²** zur Vermietung.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem **renommierten Ärzte- und Bürohaus**, das sich durch seine etablierte medizinische Infrastruktur sowie eine hervorragende Erreichbarkeit auszeichnet. Die Fläche wurde bislang als **Augenarztpraxis** genutzt und eignet sich ideal für Ärzte unterschiedlichster Fachrichtungen, Therapieeinrichtungen, Gesundheitsdienstleister oder auch für repräsentative Büro- bzw. Beratungsnutzungen.

Die Ordination überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, großzügige Behandlungs- und Untersuchungsräume sowie einen einladenden Empfangs- und Wartebereich. Dank der bisherigen Nutzung sind bereits praxisgerechte Strukturen vorhanden, wodurch ein rascher und effizienter Start möglich ist.

Highlights der Immobilie:

- **Ca. 160 m² Ordinations- bzw. Praxisfläche inkl. 1 TG-Platz**
- **Top-Lage in Villach**, wenige Minuten vom Hauptplatz entfernt
- **Ehemalige Augenarztpraxis** – ideal für medizinische Nutzung
- **Renommiertes Ärzte- und Bürohaus** mit bestehender Infrastruktur
- **Gute Erreichbarkeit für Patienten und Klienten**
- Repräsentatives Umfeld mit weiteren Gesundheits- und Dienstleistungsanbietern

Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Mediziner oder Dienstleister im Gesundheitsbereich, sich an einem **etablierten und stark frequentierten Standort** in Villach zu positionieren.

Gerne übermitteln wir Ihnen **weitere Informationen, Grundrisse sowie Besichtigungstermine** auf Anfrage.

Sofortinfo: Peter Fischer +43664/9150295

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap