

## **Exklusives Penthouse-Büro mit ca. 151,65 m<sup>2</sup> und großzügigen Arbeitsflächen**



**Objektnummer: 1697/1701**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	151,65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	151,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.061,73 €
<b>Kaltmiete</b>	1.455,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	393,73 €
<b>USt.:</b>	145,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1



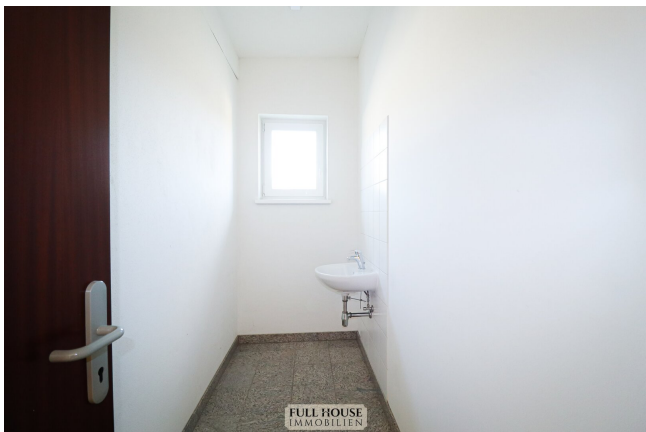
Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**

-Bei uns sind Sie richtig.

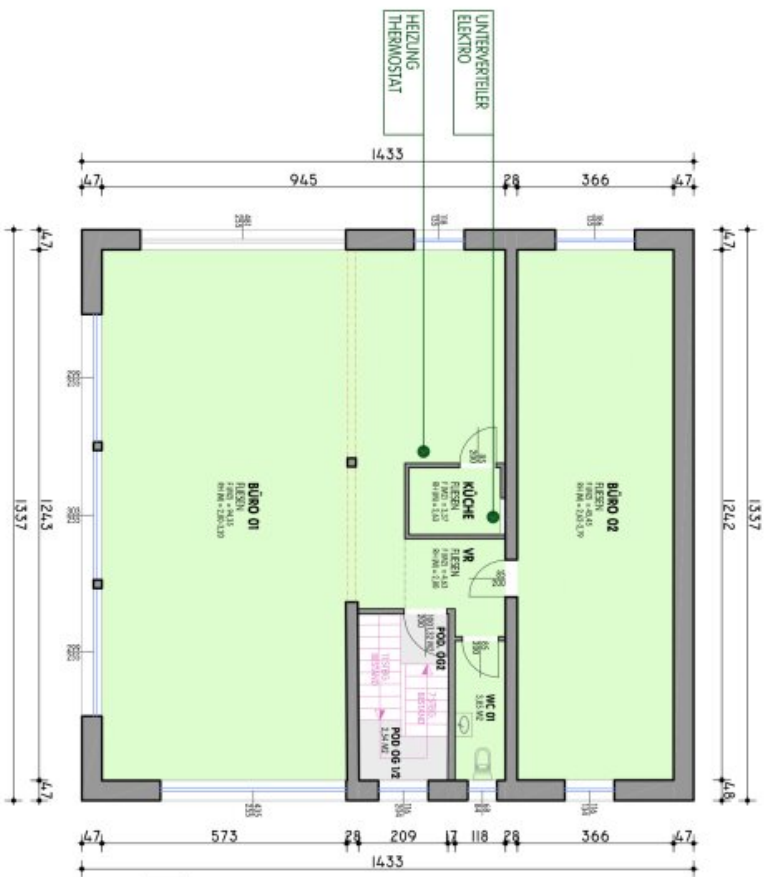
IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN VILLACH





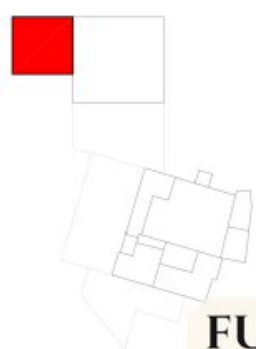






TOP 06  
NF (M2) = 19,45

OG2



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

# GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS M 1:100 BÜROTRAKT

BAUVERFAHREN		ZEICHNUNGSNUMMER		PLANNUMMERT		PLANNUMMERT	
BETRIEBSANLAGE		DEC 0550/B-03		BÜROTRAKT		BÜROTRAKT	
BLEIBERGER STRASSE 67		MASSSTAB		2.OBERGESCHOSS		2.OBERGESCHOSS	
		1:100					
DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DAFÜR OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH AN DRITTE PERSONEN ODER KONKURRENZFIRMEN AUSGELIEFERT WERDEN.				PLANNUMMERT			
FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANNUMMERT/DIE PROJEKTBEZUGLICHEN ZU KONTAKTIEREN				PLANVERFASSER Dipl. Ing. Rita Schmitz-Milg, T. 1830 Baugewerkschaft - Projektmanagement K. Köpcke 2, 4000 Viersen Tel. 02026 37 28271 E. koepcke@zti.de www.zti.de			
				DATUM: GEZ. 25.03.2026 NO. MA A3 NEU ABBRUCH BESTAND			

## Objektbeschreibung

Dieses weitläufige Gewerbeensemble aus dem Baujahr 1980 bietet mit einer Mischung aus **repräsentativen Büroflächen, multifunktionalen Hallen und einem Showroom** die perfekte Infrastruktur für Unternehmen jeder Größe.

Rund um das Gebäude stehen zahlreiche Parkflächen zur Verfügung. **Stellplätze** können je nach Bedarf und Verfügbarkeit separat angemietet werden. Die **monatliche Miete** beträgt **€ 30,00 netto pro Stellplatz**.

### Widmung

Das Objekt befindet sich in der **Widmung Bauland – Gewerbegebiet**. Eine Nutzung zu Wohnzwecken bzw. eine **Wohnsitzbegründung ist daher nicht möglich**.

Die Einheit **TOP 06** befindet sich im **2. Obergeschoss/Dachgeschoss** und präsentiert sich als großzügiges **Penthouse-Büro** mit einer Nutzfläche von **ca. 151,65 m<sup>2</sup>**. Die Fläche überzeugt durch ihre offene, weitläufige Raumstruktur und eignet sich ideal für Unternehmen, die eine repräsentative Büro-, Praxis- oder Dienstleistungseinheit mit besonderem Charakter suchen.

Das Herzstück der Einheit bildet der beeindruckend große **Bürraum 01 mit ca. 94,35 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von offenen Arbeitsplätzen über Besprechungszonen bis hin zu einem großzügigen Schauraum- oder Atelierbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch **Büro 02 mit ca. 45,45 m<sup>2</sup>**, das sich hervorragend als weiterer Arbeitsbereich, Besprechungsraum, Chefzimmer oder separater Behandlungsraum nutzen lässt.

Zusätzlich verfügt die Einheit über eine **Mini-Küche mit ca. 3,37 m<sup>2</sup>**, einen **Vorraum mit ca. 4,63 m<sup>2</sup>** sowie ein **WC mit ca. 3,85 m<sup>2</sup>**. Die klare Aufteilung schafft eine funktionale Grundlage für den täglichen Betrieb und ermöglicht gleichzeitig eine flexible Nutzung der großzügigen Flächen.

Insgesamt handelt es sich um ein besonders attraktives **Penthouse-Büro** mit viel Raum, klarer Struktur und repräsentativem Charakter – ideal für Unternehmen, die Wert auf eine großzügige, moderne und vielseitig nutzbare Gewerbefläche legen.

Die **Heizkosten** sind bereits in den angegebenen **Betriebskosten** enthalten. Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine **Fussbodenheizung - Ölzentralheizung**.

**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