

Stilvolles Büro im Zentrum von Kirchbach in der Steiermark – Erstbezug!



Zusätzliches Zimmer

Objektnummer: 7314/745

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchbach in der Steiermark 68
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8082 Kirchbach in Steiermark
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,44 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaltmiete (netto)	630,35 €
Kaltmiete	830,98 €
Betriebskosten:	200,63 €
Heizkosten:	118,02 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Orlin Pavlov

GS Great Sales Immobilien
Kärntner Straße, 570
8054 Seiersberg-Pir

T +43 316 44 50 05
H +43 676 410 87 79

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



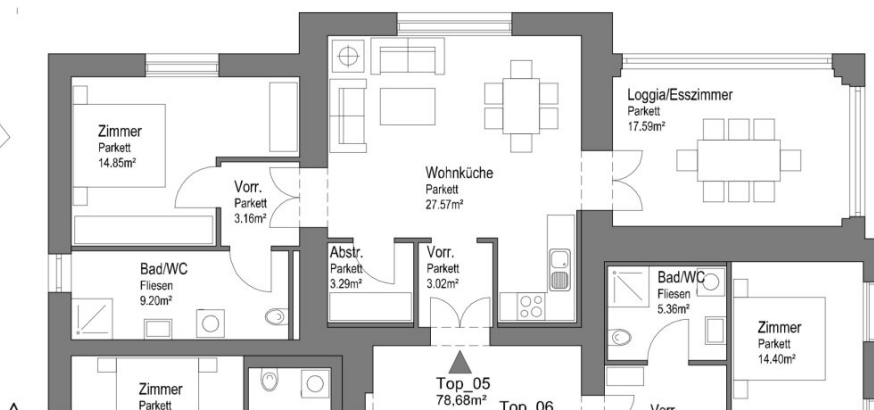
termin zur











TOP_05
Obergeschoß WNF 78,68m²



0 1m 8m
M 1:100

VILLA WERTHEIM

VW_230705_WTB_05_1 M 1 : 1 0 0

100% 100%

Objektbeschreibung

In der geschichtsträchtigen und stilvoll revitalisierten **Villa Wertheim im Zentrum von Kirchbach in der Steiermark** steht diese großzügige und hochwertig ausgestattete **Bürofläche mit ca. 78,68 m² Nutzfläche** zur Vermietung.

Die **zentrale Lage mitten in Kirchbach** bietet kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit. Gleichzeitig verbindet die Villa ein repräsentatives, historisches Ambiente mit einer modernen und zeitgemäßen Ausstattung – ideal für Unternehmen und Selbstständige, die Wert auf einen besonderen Standort und ein professionelles Arbeitsumfeld legen.

Die charmante Altbauvilla wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend kernsaniert und verbindet den besonderen Charakter eines historischen Gebäudes mit zeitgemäßem Komfort. Die Büroeinheit überzeugt durch **helle Räumlichkeiten, einen großzügigen Grundriss und eine vielseitig nutzbare Raumaufteilung**.

Raumaufteilung im Überblick

- **Einladender Eingangsbereich** für einen professionellen Empfang
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Großzügiger, offen gestalteter Raum** – ideal als Büro, Besprechungs- oder Empfangsbereich
- **Separater Raum** – vielseitig als Besprechungszimmer, Einzelbüro oder Arbeitsraum nutzbar
- **Ruhiger weiterer Büroraum** – ideal für konzentriertes Arbeiten oder als separates Büro
- **Modernes Badezimmer mit Dusche und WC**

Die Bürofläche wurde **im Zuge der Gesamtanierung der Villa komplett erneuert**. Dabei wurden unter anderem Böden, Fenster, Heizung, Sanitäranlagen und Elektroinstallationen auf

einen zeitgemäßen Standard gebracht. Es wurden ausschließlich **qualitativ hochwertige Materialien** verwendet.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen für **viel Tageslicht und eine angenehme, freundliche Arbeitsatmosphäre**.

Standort & Vorteile

- **Direkt im Zentrum von Kirchbach** gelegen
- Gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb des Ortes
- **Repräsentatives Arbeiten in einer historischen Villa**
- **Zugeordneter Parkplatz** direkt bei der Liegenschaft
- **Kellerabteil** im Mietumfang enthalten
- **Großzügiger, gepflegter Grünbereich** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Beheizung mittels Fernwärme** – effizient und umweltfreundlich
- Ruhige und angenehme Umgebung trotz **zentraler Lage**

Vielseitig nutzbar

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für **verschiedene Büro- und Dienstleistungsbetriebe**, beispielsweise für Kanzleien, Beratungsunternehmen, Agenturen, Planungsbüros oder andere Unternehmen, die Wert auf ein **ansprechendes und repräsentatives Arbeitsumfeld** legen.

Fazit

Eine **außergewöhnliche und hochwertig ausgestattete Bürofläche im Zentrum von Kirchbach** – großzügig geschnitten, hell, modernisiert und vielseitig nutzbar. Die Kombination aus **zentraler Lage, stilvoller Altbauarchitektur, moderner Ausstattung und gepflegtem**

Umfeld macht diese Immobilie zu einem besonderen Standort für Ihr Unternehmen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.200m

Apotheke <375m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <600m

Nahversorgung

Supermarkt <625m

Bäckerei <4.575m

Sonstige

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <475m

Polizei <4.775m

Verkehr

Bus <50m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap