

## Großes Büro / Praxis in der Villacher Innenstadt



Objektnummer: 7335/42

**Eine Immobilie von MGN Investment Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Zustand:	Nach_vereinbarung
Nutzfläche:	122,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	122,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	122,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Kaltmiete (netto)	732,00 €
Kaltmiete	1.039,64 €
Miete / m <sup>2</sup>	6,00 €
Betriebskosten:	307,64 €
Heizkosten:	183,28 €
USt.:	244,59 €

## Ihr Ansprechpartner

### Christof Udier

MGN Investment Group GmbH  
Ringmauergasse 3  
9500 Villach

T +43 676 84 88 06 255  
H +43 676 84 88 06 255

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

## Lernen Sie die Highlights des Büros/der Praxis kennen:

- **Zentrale Lage & optimale Infrastruktur:** Wir befinden uns im Herzen von Villach, direkt an einer beliebten Einkaufsstraße mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés.
- **Ideale Anbindung:** Unabhängig ob mit dem Auto oder der Bahn - mit der Garage im Haus und dem nahen Bahnhof bleiben keine Wünsche offen.
- **Große Fensterflächen:** Natürliches Sonnenlicht für ein gutes Arbeitsklima.

**Objektbeschreibung:** Hier finden Sie eine helle, großzügige Büro- oder Praxisfläche in der zweitgrößten Stadt Kärntens! Diese top gelegene Immobilie bietet Ihnen auf 122m<sup>2</sup> vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, Ideal für Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis.

## Raumaufteilung:

- **Helles Großraumbüro mit viel Fensterfläche**
- **Separates Büro mit viel Fensterfläche**
- **Küche für konstruktive Pausen**
- **Vorraum**
- **Flur**
- **Toilette**

## Ausstattung:

- **Personenaufzug:** Barrierefreier Zugang zu den Räumlichkeiten für Sie und Ihre Kunden.
- **Einbauküche:** Für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und komfortable Pausen.
- **Flexible Raumgestaltung:** Die Räume können individuell an Ihre Wünsche angepasst

werden.

- **Gute Isolierung:** Dank Doppelverglasung herrschen beste Arbeitsbedingungen

### **Besondere Vorteile:**

- **Verkehrsanbindung:** Nur wenige Gehminuten zum Bus- Zugbahnhof, einfach Anreise.

- **Erholungsmöglichkeit:** Die Nähe zur Draupromenade bietet ideale Bedingungen für kurze Pausen an der frischen Luft.

- **Einstiegskonditionen:** Um Ihnen den Start zu erleichtern, ist die Miete für die ersten 12 Monate auf 6€ netto/m<sup>2</sup> herabgesetzt. Etablieren Sie Ihr Business/ Ihre Praxis mit reduzierter Miete. Anschließend beträgt die Nettomiete 8,94€ netto/m<sup>2</sup>.

Die beigefügten Visualisierungen sind lediglich Beispiele, Sie können das Büro ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.750m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap