

**Praxis, Büro oder Ordination? Alles ist möglich in bester
Innenstadtlage!**



Objektnummer: 847

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1972
Nutzfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

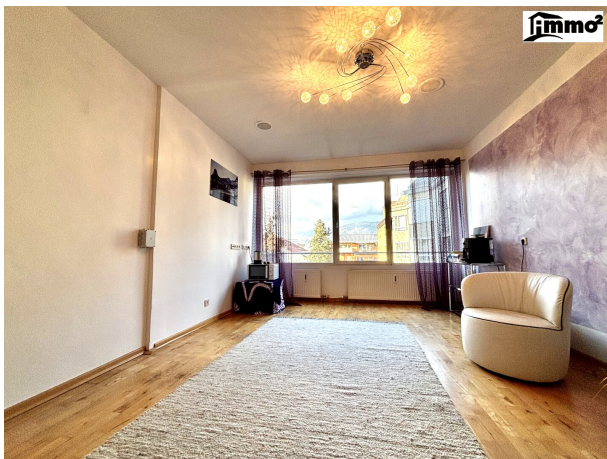
Ihr Ansprechpartner

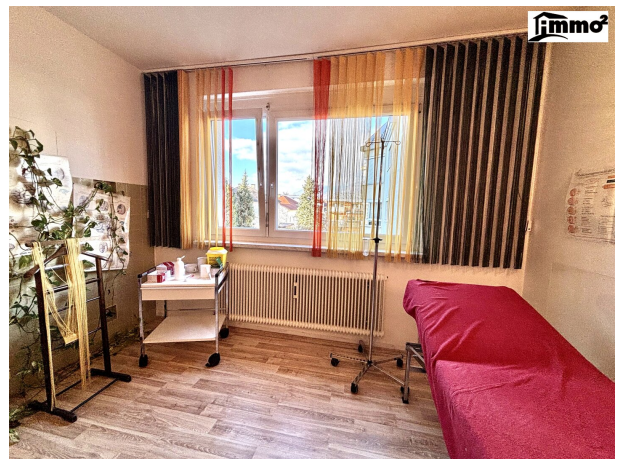


Daniela Danzinger

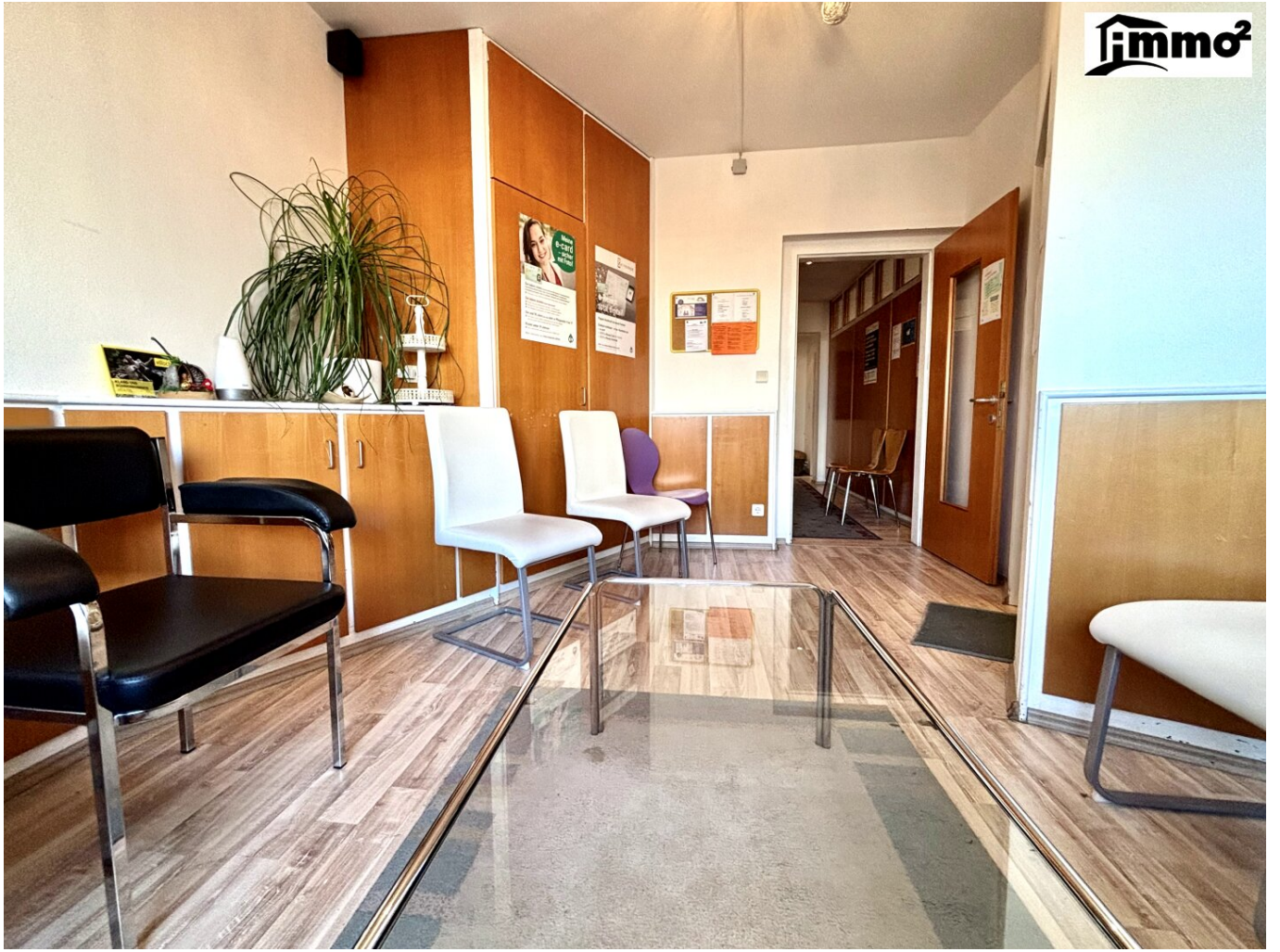
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

H +43 676 366 7523

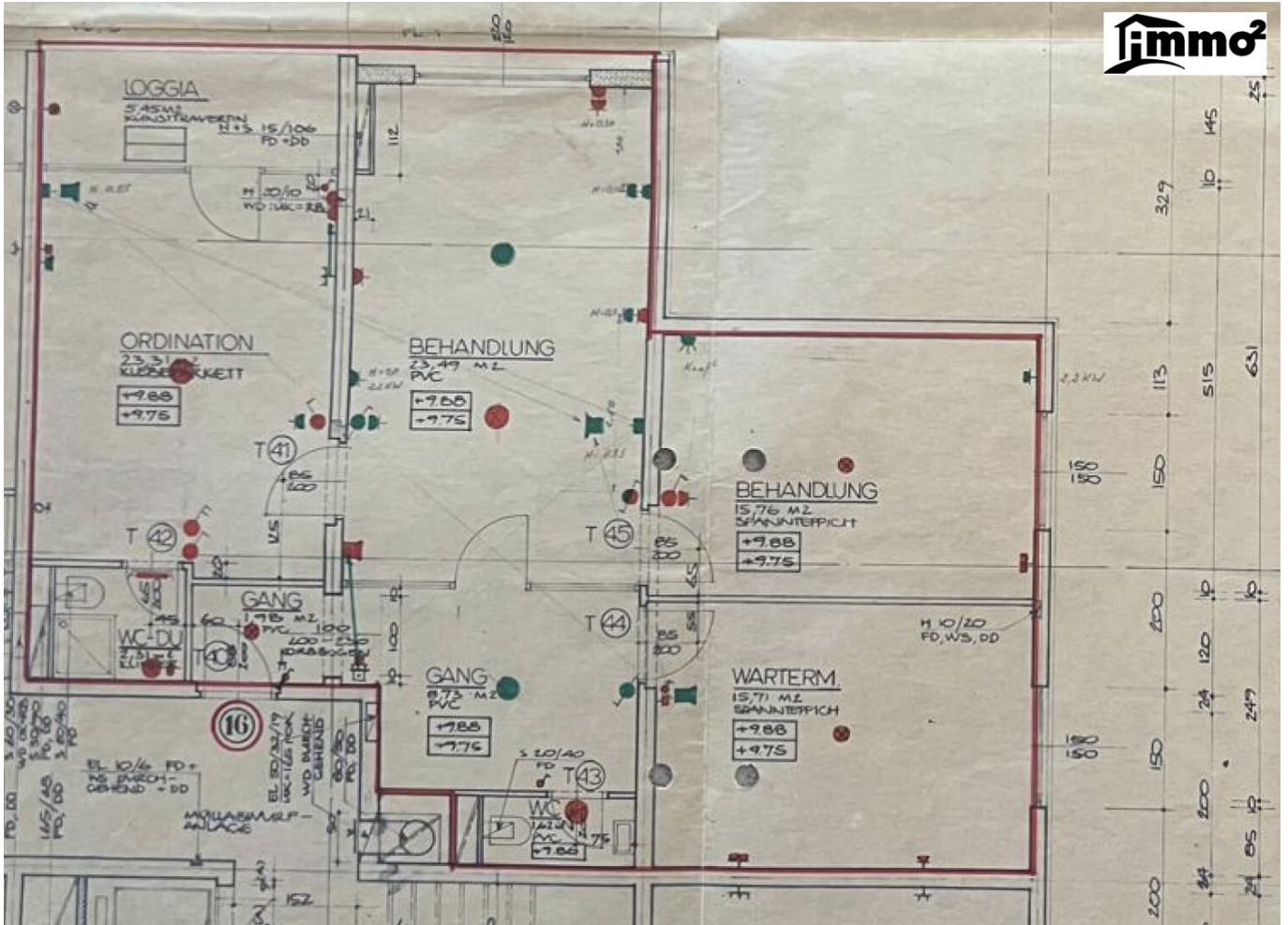














4 Jahre
in Folge

K
AUS

K
AUS

KURIER
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

E
2

2

TOP IMMO
EXPERTE
2025

IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

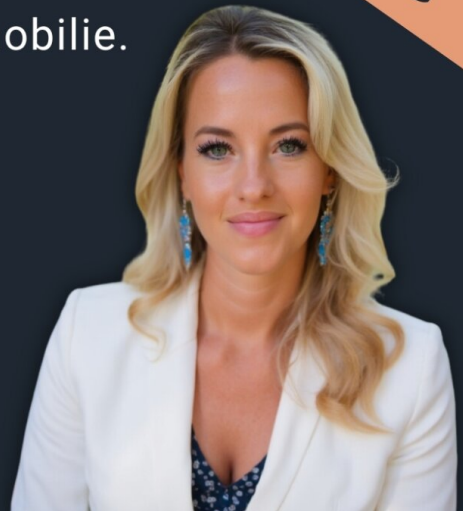
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ihre neue Praxis oder Gewerbefläche im Herzen von Villach

Entdecken Sie diese vielseitig nutzbare **4-Zimmerwohnung** im Zentrum von Villach! Ideal als **Praxis, Büro oder Ordination** geeignet, bietet diese Immobilie nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial. Profitieren Sie von der zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur – Ihre Kunden und Mitarbeiter werden es schätzen!

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage:** Gerbergasse 32, 9500 Villach, Altstadt-Nähe
- **Nutzfläche:** ca. 96 m²
- **Zimmer:** 4 (2 Behandlungsräume, 1 Anmeldebereich, 1 Warteraum)
- **Stockwerk:** 3. Obergeschoss, bequem erreichbar mit dem Lift
- **Parkmöglichkeit:** 1 Tiefgaragenstellplatz
- **Bauweise:** Ziegelmassivbau
- **Besonderheiten:** Zentrale Innenstadtlage, nahe der Drau
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Verfügbar:** ab Jänner 2025

Optimaler Grundriss für Ihre Gewerbenutzung

Die ca. 96 m² große Fläche bietet eine optimale Aufteilung, die ideal für den Betrieb einer Praxis oder eines Büros ist. Aktuell wird sie folgendermaßen genutzt:

- **Behandlungsräume:** Zwei helle und ruhige Räume, perfekt für Ihre Dienstleistungen oder Besprechungen
- **Anmeldebereich:** Praktisch gestaltet, um Ihren Kunden oder Patienten einen herzlichen Empfang zu bieten
- **Warteraum:** Angenehm gestaltet und gut belichtet für maximalen Komfort
- **Zusätzliche Ausstattung:** Ein WC, ein kleines Bad mit Dusche und eine kleine Küchenzeile

Perfekte Innenstadtlage

Diese Immobilie liegt im Herzen von Villach und bietet eine erstklassige Erreichbarkeit:

- Nur **4 Minuten Fußweg** zum Schillerpark
- **5 Minuten Fußweg** zum Hauptplatz der Altstadt
- **10 Minuten Fußweg** zum Bahnhof Villach

Die unmittelbare Nähe zur Drau und das städtische Flair machen diesen Standort besonders attraktiv.

Charmantes Altbau-Flair mit Potenzial

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das durch solide Ziegelmassivbauweise überzeugt. Leichte Gebrauchsspuren an Wänden und Türstöcken bieten Ihnen die Möglichkeit,

den Charme der Immobilie mit überschaubarem Aufwand zu modernisieren und individuell anzupassen. Gerne ist der Eigentümer diesbezüglich auch gesprächsbereit.

Zusammenfassung

Nutzen Sie die Chance, diese vielseitige 4-Zimmerwohnung in Toplage von Villach für Ihre beruflichen Zwecke zu gestalten. Mit ihrem durchdachten Grundriss, der zentralen Lage und einem Tiefgaragenparkplatz erfüllt sie alle Anforderungen an eine erfolgreiche Praxis oder ein gut aufgeteiltes Büro.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet!

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