

Attraktive Büroeinheit im 1.OG mit zwei Büroräumen und Loggia



Objektnummer: 1697/1638

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	50,46 m²
Gesamtfläche:	50,46 m²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	75.000,00 €
Betriebskosten:	131,01 €
USt.:	13,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach



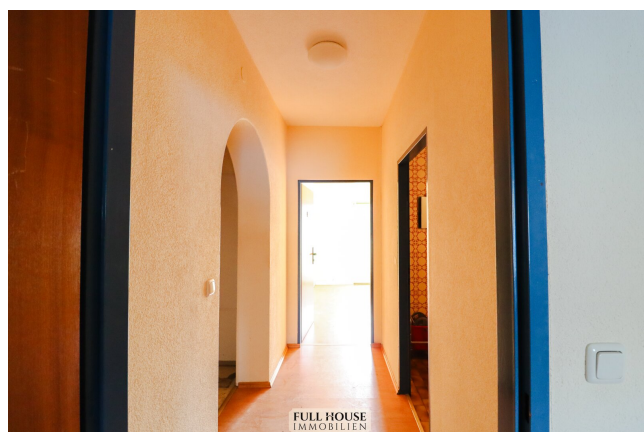
**Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?**

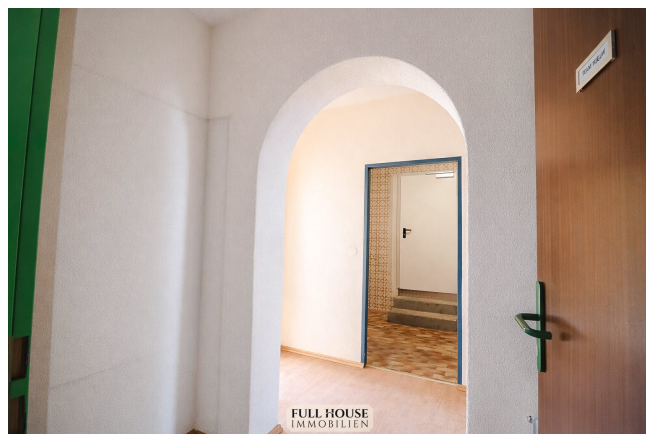
-Bei uns sind Sie richtig.

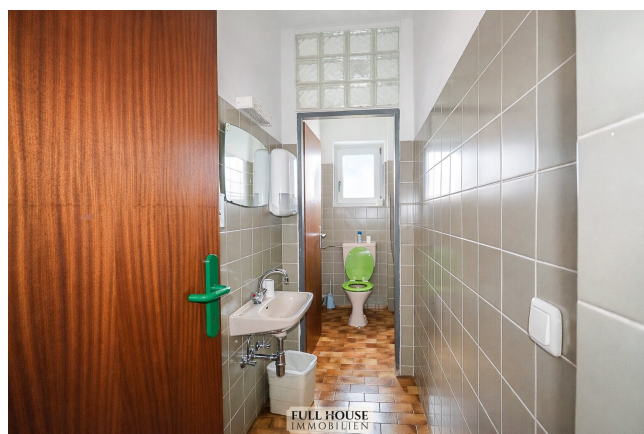
IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH



**FULL HOUSE
IMMOBILIEN**
+43 676 4217090













GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS M 1:100

BÜROTRAKT

BAUVORHABEN
BETRIEBSANLAGE
BLEIBERGER STRASSE 67

ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0550/B-02
MASSSTAB
1:100
P.LINIEINHALT
BÜROTRAKT
1.OBERGESCHOSS

PLANVERFASSTER
Dipl.-Ing. G.H. Aden
Bauingenieurwesen - Projektmanagement
K. Adenberger 2 8000 Vöcklabruck
T. 07662 20 20 20
E. adenberger@adenberger.at
ZT: MA A3
DATUM:
25.03.2026
GEZ. MA A3
NEU
ABBRUCH
BESTAND

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSÖNLICHKEITEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER/DIE PROJEKTBETEILIGTEN ZU KONTAKTIEREN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

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.

Parifizierung

Die gesamte Liegenschaft **befindet sich aktuell im Zuge der Parifizierung**. Dabei werden sämtliche Einheiten in rechtlich selbstständiges **Wohnungseigentum** überführt.

Nach Abschluss **erwerben** Käufer:innen eine klar definierte, **parifizierte Einheit** mit den entsprechenden Anteilen an der Liegenschaft. Die Fertigstellung der Parifizierung ist **voraussichtlich bis Ende 2026 bzw. Anfang 2027** vorgesehen.

Widmung

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

Rücklagen

Aktuell bestehen **keine Rücklagen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)**, da diese erst nach Begründung von Wohnungseigentum gebildet werden können.

Sämtliche bislang angefallenen Kosten für **Instandhaltungen, Reparaturen und Verbesserungen** wurden bis dato vom Alleineigentümer getragen.

Nach erfolgter Parifizierung werden Rücklagen **gemäß den gesetzlichen Bestimmungen** gebildet.

Derzeit fällt noch keine Rücklage an; diese ist daher in den aktuell angegebenen Betriebskosten bzw. monatlichen Kosten nicht enthalten. Die Bildung der gesetzlichen Rücklage erfolgt erst nach Begründung von Wohnungseigentum bzw. nach erfolgter Parifizierung. Die gesetzliche Mindestrücklage beträgt derzeit **€ 1,12 pro m² monatlich**.

Stellplätze

Rund um das Gebäude stehen zahlreiche **Parkflächen** zur Verfügung. **Stellplätze** können je

nach Bedarf und Verfügbarkeit separat angemietet oder gekauft werden. Die **monatliche Miete** beträgt **€ 30,00 netto pro Stellplatz**.

Hinweis zur Kaufabwicklung:

Die rechtliche Abwicklung sämtlicher Kaufverträge erfolgt über die Notariatskanzlei

Notariat Oberwandling, Widmannngasse 43, 9500 Villach.

Mit Unterzeichnung eines Kaufanbots gelten folgende Konditionen als vereinbart:

- **1,5 % des Kaufpreises**, mindestens jedoch **EUR 1.500,00**, jeweils **zuzüglich USt und Barauslagen** für die Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung.
- Bei Fremdfinanzierung fallen zusätzlich **EUR 400,00** **zuzüglich USt und Barauslagen** für die treuhändige Abwicklung mit der finanzierenden Bank samt Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch an.

*Diese Konditionen sind **verbindlicher Bestandteil der Kaufabwicklung**.*

Die Einheit **TOP 04** befindet sich im **1. Obergeschoss** und verfügt über eine Nutzfläche von **ca. 50,46 m²**. Die Bürofläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für eine Nutzung als Büro, Praxis oder Dienstleistungsstandort.

Man betritt die Einheit über einen **ca. 3,13 m² großen Vorraum**, von dem aus der weitere Bereich der Fläche erschlossen wird. Daran anschließend befindet sich ein **ca. 3,35 m² großer Gang**, der die beiden Büroräume miteinander verbindet. **Büro 01** verfügt über eine Größe von **ca. 14,20 m²**, **Büro 02** bietet **ca. 15,05 m²** und ist damit ebenfalls gut als Arbeits-, Besprechungs- oder Behandlungsraum nutzbar.

Ergänzt wird die Einheit durch einen **ca. 7,16 m² großen Abstellraum**, der zusätzliche Nutz- und Stauraummöglichkeiten schafft. Weiters stehen ein **Bad mit ca. 2,00 m²** sowie ein **WC mit ca. 1,67 m²** zur Verfügung. Ein besonderer Mehrwert ist die **ca. 3,90 m² große Loggia**, die der Einheit einen angenehmen Außenbereich verleiht.

Insgesamt handelt es sich um eine gut strukturierte und vielseitig nutzbare Büroeinheit mit angenehmer Größe, klarer Raumaufteilung und praktischen Nebenflächen.

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