

## Kompakte 3-Raum-Büroeinheit im 1. Obergeschoss



**Objektnummer: 1697/1637**

**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>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 38,23 m²                 |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 38,23 m²                 |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,70 kWh / m² * a     |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,90                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 55.500,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 99,26 €                  |
| <b>USt.:</b>                         | 9,93 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1  
9523 Villach

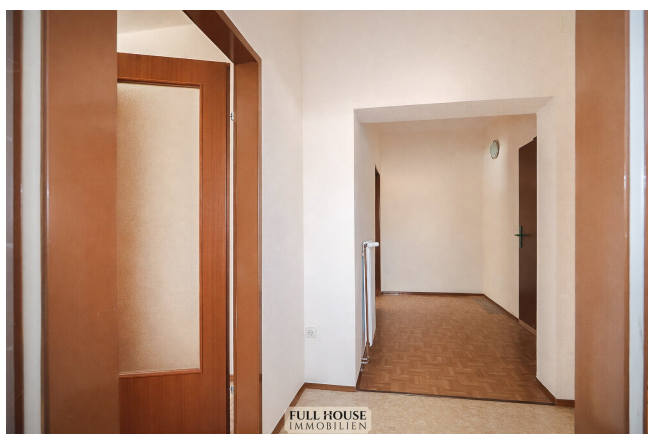


Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN VILLACH











# GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS M 1:100

## BÜOTRAKT

BAUVORHABEN  
BETRIEBSANLAGE  
BLEIBERGER STRASSE 67

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

PLANVERFASSTER  
Dipl.-Ing. G.H. Aden  
Bauingenieurwesen - Projektmanagement  
K. Adenberger 2 8000 Vöcklabruck  
T. 07662 20 20 20  
E. kadenberger@adenberger.at  
ZT: MA A3  
DATUM:  
25.03.2026  
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 03** befindet sich im **1. Obergeschoss** und verfügt über eine Nutzfläche von **ca. 38,23 m²**. Sie eignet sich ideal als kompakte Büro-, Praxis- oder Dienstleistungseinheit und überzeugt durch eine funktionale, gut nutzbare Raumaufteilung.

Beim Betreten der Einheit gelangt man in einen **ca. 8,75 m² großen Vorraum**, der sich gut als Empfangs- oder Wartebereich nutzen lässt. Von hier aus sind die weiteren Räume zentral erschlossen. Die Einheit verfügt über **zwei Büroräume** mit **ca. 13,77 m²** und **ca. 11,68 m²**, die sich flexibel als Arbeits-, Besprechungs- oder Behandlungsräume nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **Badezimmer mit ca. 4,03 m²**, ausgestattet mit WC und Waschbecken.

Insgesamt bietet diese Einheit eine kompakte und durchdachte Fläche für unterschiedliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich besonders für all jene, die einen gut strukturierten Standort mit angenehmer Raumaufteilung suchen.

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