

Modernes Arbeiten neu definiert - Ideal für Büro, Agentur oder Dienstleistung



Objektnummer: 1232

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Bürofläche:	82,52 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 48,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaltmiete (netto)	1.385,00 €
Kaltmiete	1.385,00 €
Miete / m²	16,78 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 20% UST

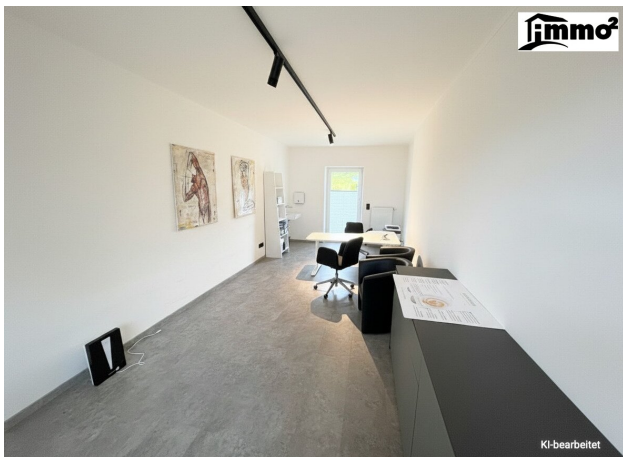
Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



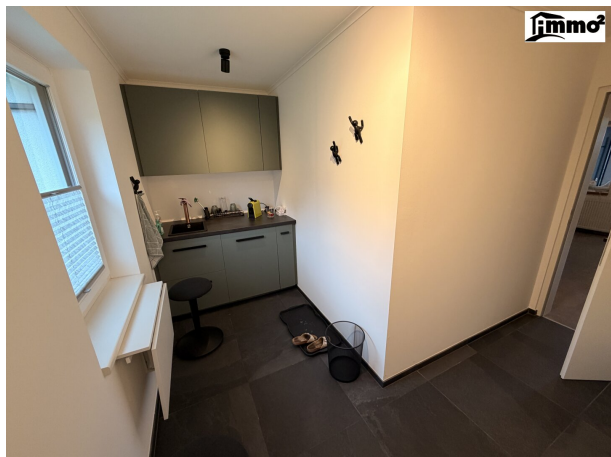
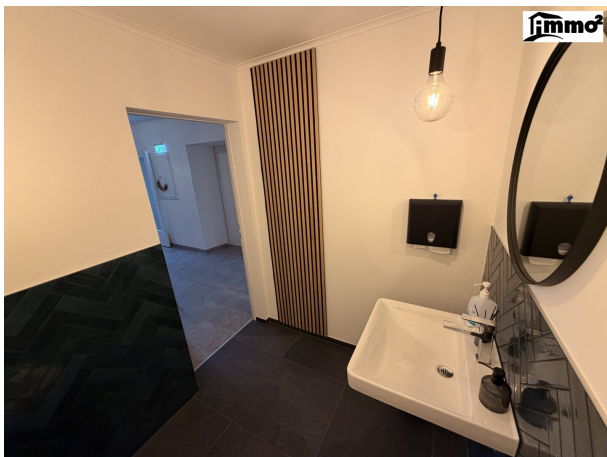






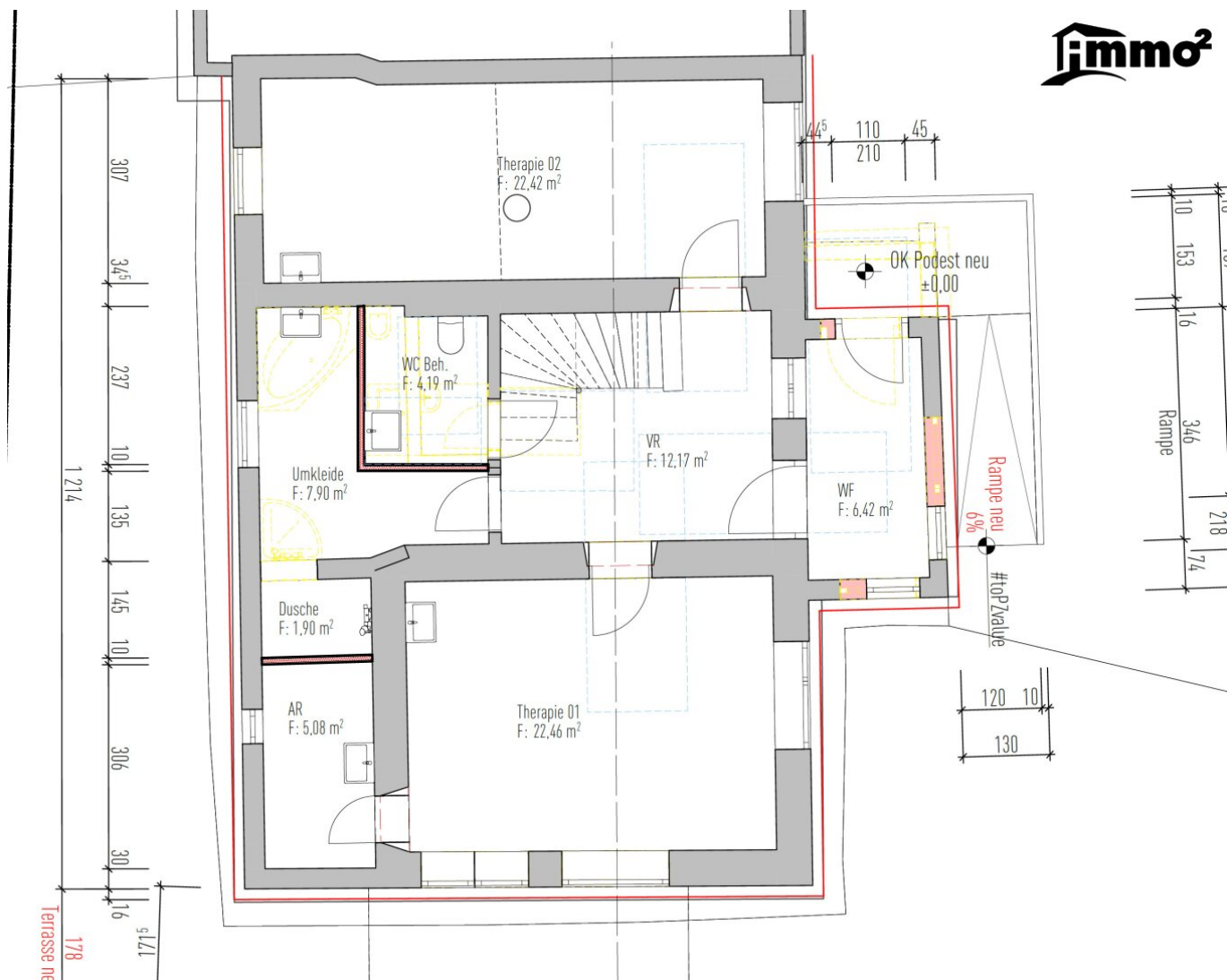


KI-bearbeitet









Objektbeschreibung

Moderne Büroflächen in Villach – Repräsentativ, barrierefrei & vielseitig nutzbar

In ausgezeichneter Lage von Villach - Obere Fellach, präsentiert sich diese hochwertige Neubaucharakter-Gewerbefläche als ideale Kombination aus modernem Design, Funktionalität und stilvollem Arbeitsambiente.

Die im Jahr 2022 errichteten Räumlichkeiten überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle und großzügige Flächen sowie modernste Ausstattung. Hier entsteht ein professionelles Umfeld, das Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gleichermaßen ein angenehmes und repräsentatives Ambiente bietet.

Große Fensterflächen schaffen ein freundliches und lichtdurchflutetes Raumgefühl, während die elektronisch gesteuerten Rollläden zusätzlichen Komfort und optimale Beschattung ermöglichen. Die barrierefreie Ausführung sorgt für uneingeschränkte Zugänglichkeit und unterstreicht den modernen Charakter dieser Immobilie.

Raumaufteilung:

- Einladender Vorraum mit Garderobenbereich
- Zwei äußerst großzügige Büroräume bzw. Besprechungsräume
- Weiterer flexibel nutzbarer Arbeits- oder Empfangsbereich
- Moderne Teeküche
- Dusche
- Separates barrierefreies WC

- Praktische Nebenflächen mit optimaler Nutzbarkeit

IMMO-HOCH2 – HIGHLIGHTS:

- Lage: Attraktive und gut erreichbare Lage in Villach
- Nutzfläche: ca. 82 m²
- Zimmer: 3,5
- Baujahr: 2022
- Zustand: Neuwertiger Neubau
- Fenster: Hochwertige 3-fach-verglaste Fenster
- Böden: Moderne Fliesenböden
- Heizung: Luftwärmepumpe
- Parken: 3 zugeordnete Parkplätze um gesamt Netto 100€
- Extras: Barrierefrei, elektronische Rollläden, moderne Ausstattung, repräsentatives Ambiente

Modernes Arbeiten mit Stil und Komfort

Diese moderne Gewerbefläche wurde mit besonderem Augenmerk auf Komfort, Funktionalität und ein hochwertiges Erscheinungsbild gestaltet. Die großzügigen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischen Büroflächen über Beratungs- und

Dienstleistungsunternehmen bis hin zu Agenturen oder modernen Praxisgemeinschaften.

Die Kombination aus klarer Architektur, hochwertigen Materialien und moderner Haustechnik schafft ein professionelles Gesamtbild mit stilvoller Ausstrahlung. Dank der energieeffizienten Luftwärmepumpe profitieren Sie zudem von einem nachhaltigen und zeitgemäßen Energiekonzept.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Unternehmen

Ob modernes Büro, Kanzlei, Agentur, Studio oder Dienstleistungsstandort – diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftskonzepte.

Die barrierefreie Ausführung, die modernen Sanitärbereiche sowie die vorhandenen Stellplätze sorgen für höchsten Komfort im täglichen Arbeitsalltag und schaffen optimale Bedingungen für Mitarbeiter und Kunden.

Lage – Zentral, modern & bestens erreichbar

Die Stadt Villach zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsstandorten Kärntens und überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur sowie hohe Lebensqualität. Die hervorragende Erreichbarkeit und das moderne Umfeld machen diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit gehobenem Anspruch. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Nähe.

Zusammenfassung

Diese moderne Neubau-Gewerbefläche vereint hochwertige Ausstattung, funktionale Raumaufteilung und barrierefreien Komfort auf ideale Weise. Großzügige Räume, modernste Technik und die attraktive Lage schaffen beste Voraussetzungen für einen professionellen und erfolgreichen Unternehmensstandort.

„Erfolg beginnt dort, wo Räume Inspiration und Professionalität vereinen.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser hochwertigen Bürofläche in Villach.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap