

## Lichtdurchflutete Büroeinheit mit Küche und Bad im 1. Obergeschoss



**Objektnummer: 1697/1700**

**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>	48,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	48,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaltmiete (netto)</b>	319,06 €
<b>Kaltmiete</b>	445,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,39 €
<b>USt.:</b>	44,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

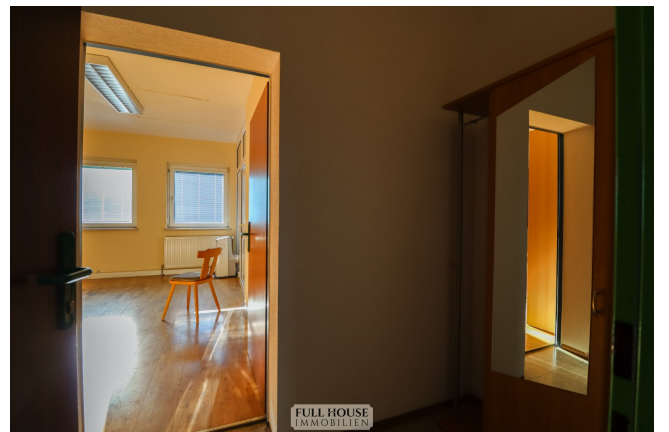
Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1  
9523 Villach



Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN VILLACH



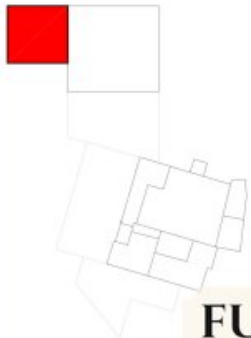






# GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS M 1:100

## BÜROTRAKT



**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN

BAUVORHABEN  
**BETRIEBSANLAGE**  
**BLEIBERGER STRASSE 67**

ZEICHNUNGSNUMMER  
**DEC 0550/B-02**

MASSTAB  
**1:100**

PLANNINHALT  
**BÜROTRAKT**  
**1.OBERGESCHOSS**

PLANNUMMER  
**DEC 0550/B-02**

PLANNUMMER  
**DEC 0550/B-02**

PLANNUMMER  
**DEC 0550/B-02**

PLANNUMMER  
**DEC 0550/B-02**

PLANNUMMER  
**DEC 0550/B-02**

PLANNUMMER  
**DEC 0550/B-02**

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARE OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER Vervielfältigt NOCH AN DRITTE PERSONEN ODER KONKURRENZFERMER AUSGETEILT WERDEN.

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

## 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.

Rund um das Gebäude stehen zahlreiche Parkflächen zur Verfügung. **Stellplätze** können je nach Bedarf und Verfügbarkeit separat angemietet werden. Die **monatliche Miete** beträgt **€ 30,00 netto pro Stellplatz**.

### Widmung

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

Die Einheit **TOP 05** befindet sich im **1. Obergeschoss** und verfügt über eine Nutzfläche von **ca. 48,68 m<sup>2</sup>**. Sie bietet eine besonders großzügige Hauptfläche und eignet sich ideal als Büro-, Praxis- oder Dienstleistungseinheit mit zusätzlicher Infrastruktur.

Das Herzstück der Einheit bildet der große **Büroraum mit ca. 34,39 m<sup>2</sup>**, der vielseitig nutzbar ist und ausreichend Platz für Arbeitsplätze, Besprechungsbereiche oder eine offene Raumgestaltung bietet. Ergänzt wird die Fläche durch eine separate **Küche mit ca. 7,34 m<sup>2</sup>**, die den Arbeitsalltag komfortabel unterstützt.

Zusätzlich verfügt die Einheit über ein **Bad mit ca. 4,09 m<sup>2</sup>** sowie einen **Vorraum mit ca. 2,86 m<sup>2</sup>**, der als Eingangsbereich dient. Die klare Aufteilung mit großzügigem Hauptraum, eigener Küche und Sanitärbereich macht diese Einheit besonders attraktiv für Nutzer, die eine kompakte, aber voll ausgestattete Gewerbefläche suchen.

Insgesamt überzeugt **TOP 05** durch eine sehr gut nutzbare Raumstruktur, einen großzügigen Arbeitsbereich und praktische 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