



Objekt: WKI22219

## **Büro-Geschäftslokal im Zentrum von Villach!**

Geschäftslokal, Villach

1.550,00 €



## Daten

ImmoNr.	WKI22219
Straße	Hans-Gasser-Platz
Hausnummer	6c/B3 u. C1
PLZ	9500
Ort	Villach
Garage Anzahl	3
Betriebskosten (exkl. USt.)	406,14 €
Heizkosten (exkl. USt)	270,60 €
Nettomiete (exkl. USt.)	1.550,00 €
Gesamtbelastung (exkl. USt.)	2.226,74 €
Kaution	5.000,00 €
Provision netto	min. 2 BMM zzgl. 20% USt.
Teeküche	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Klimatisiert	Ja
Gäste WC	Ja
Lagerfläche	20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	173 m <sup>2</sup>
Dist. Zentrum	0,1 km
Dist. Bus	0,1 km
Dist. Autobahn	3,7 km
Dist. Krankenhaus	1,6 km
Zustand	Neuwertig

## Beschreibung (Exposé)

Tolle Gelegenheit für alle Unternehmer, sich in Villachs Innenstadt eine neue Geschäftsadresse zu sichern!

Auf insgesamt 173 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich allesamt baulich neuwertigst und professionell modernisiert präsentieren, eröffnet sich eine wahre Spielwiese für erfolgreiche Geschäftstätigkeiten. Schon im Eingangsbereich wird sicht- und spürbar, dass die großflächigen Glasfronten für ein helles und freundliches Ambiente sorgen.

Die Raumaufteilung basiert auf einem zeitgemäßen Open-Space-Konzept. Nach einem kompakten Eingangsbereich mit Garderobe befinden sich die separaten Räume der Teeküche sowie der Sanitärbereich mit Dusche und eigenem WC. Die angebrachten Sicht- und Sonnenschutzmaßnahmen des Büros und der Teeküche sorgen aber gleichzeitig dafür, dass ungestörtes Arbeiten zu jeder Zeit möglich ist.

Über eine gläserne Kurztreppe gelangt man in den etwas tiefer gelegenen Bereich. Hier eröffnet sich ein großer, offener Raum mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten, wo sich derzeit durch Glaswände abgetrennt ein Besprechungsraum befindet. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein modern eingerichtetes WC und zusätzlich ein kleiner Abstellraum.

Wichtige Faktoren die für ein Geschäftslokal in der belebten Villacher Innenstadt ein ganz wesentlicher Vorteil sind:

- 173 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoß
- ein Kellerabteil mit 20 m<sup>2</sup>
- 3 Tiefgaragenplätze

Miete € 1.550,- netto + BK € 406,14 netto + HK € 270,60 netto ergibt eine Gesamtbelastung in der Höhe von € 2.226,74 exkl. 20 % USt.

Gerne stelle ich Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich vor. Für Termine und Infos stehe ich ihnen gerne unter 06641002220 zur Verfügung.



Eingangsbereich



Office



Schreibtisch



Teeküche



Besprechungsraum



Saal



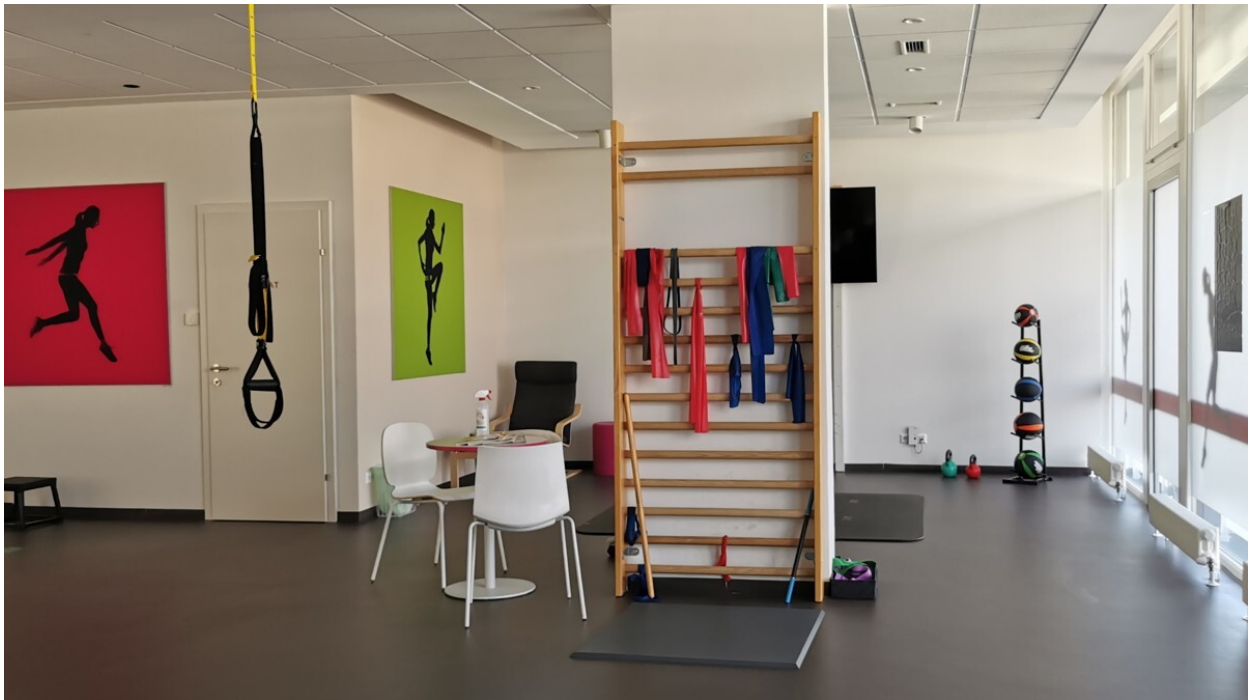
Saal



Saal



Video-Bereich



Saal





WC





Duschen



Waschbereich

## WIR KAUFEN IMMOBILIEN !

Besondere Immobilien kaufen wir auch direkt an.

Machen Sie uns Ihr Angebot für Ihre Immobilie und senden uns an:

[office@immobiliengroup.at](mailto:office@immobiliengroup.at)

Informationen über Ihre Immobilie mit Daten und Fakten.

(Lage, Größe, Bilder, Preisvorstellung)

Ihre Immobiliendaten werden für den Kauf geprüft und Sie werden von uns umgehend kontaktiert.

**Robert Zöchling**

[office@immobiliengroup.at](mailto:office@immobiliengroup.at)

**06641001110**

WIR KAUFEN IMMOBILIEN

### Sie wollen Ihre IMMOBILIE verkaufen?

Unsere vorgemerkten Kunden suchen derzeit:

Villen 600.000 Euro bis 2,5 Mio. Euro

Einfamilienhäuser 220.000 Euro bis 1,5 Mio. Euro

Penthousewohnung 250.000 Euro bis 3 Mio. Euro

Baugrundstücke 100.000 Euro bis 3 Mio. Euro

**Robert Zöchling**

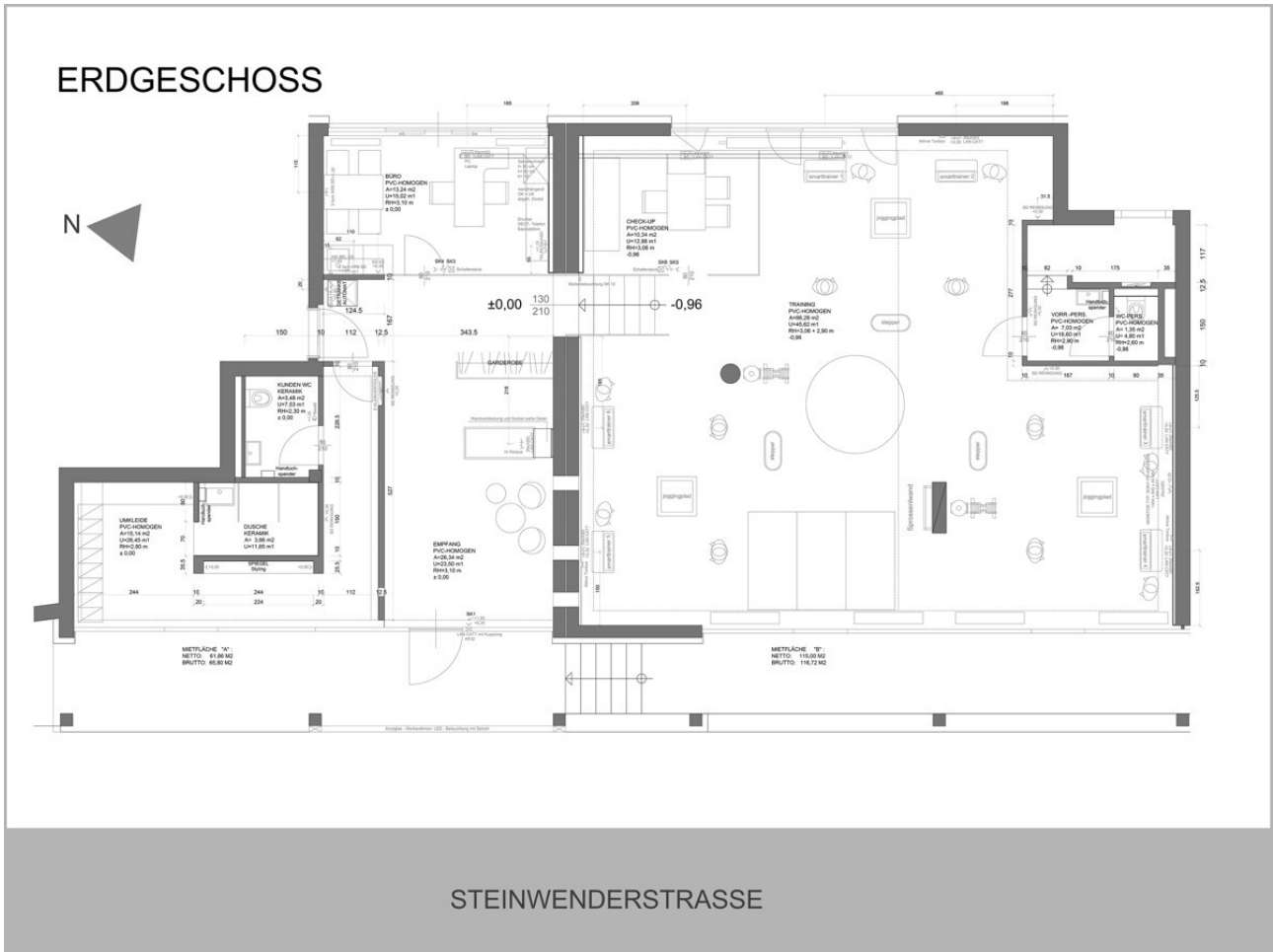
[office@immobiliengroup.at](mailto:office@immobiliengroup.at)

**06641001110**



Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen

## Grundriss



Grundriss

## Ihr Ansprechpartner

Herr Robert Zöchling

Hauptstraße 123  
9201 Krumpendorf am Wörther See

Mobil: 06641002220

E-Mail: [robert.zoechling@wki-immobilien.at](mailto:robert.zoechling@wki-immobilien.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

