

## Große moderne Büroräumlichkeiten mit Terrasse in Villach!

Tirolerstraße 17, 9500 Villach, Österreich

Nähe: Zentrum



**Eckdaten Objektnummer 474905917**

**Wohnfläche:** ca. 354,72 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** nicht möbliert

**Baujahr:** ca. 1997

**Heizung:** Zentralheizung

**Stockwerk:** 3. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 8

**Terrassen:** 2

**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 4.849,36 €

**Miete:** 4.849,36 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 4.849,36 €

**Kaution:** 17.454 EUR

\* Miete + Nebenkosten

**Heizwärmebedarf:** 21,57 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **C** 1,38

### Ihr Ansprechpartner:

Roland Muthspiel

**Mobil:** +43 664 60928 1454

**Telefon:** + 43 4242 57200 1454

**E-Mail:** roland.muthspiel@buwog.com

## Detailbeschreibung

**Beste Voraussetzungen für zeitgemäßes Arbeiten, bieten diese hellen Räumlichkeiten in einem modernen Bürokomplex in Villach.**

Die sonnigen und lichtdurchfluteten Büroräume mit ca. 354 m<sup>2</sup> Nfl. ist die perfekte Arbeitsplatzform für unterschiedliche Tätigkeiten, dank der Klimaanlage ist sogar im Sommer ein konzentriertes und effizientes Arbeiten möglich. Die Büroeinheiten sind mit allen erforderlichen EDV Anschlüssen ausgestattet. Der eindrucksvolle mit Marmor ausgestattete Empfangsbereich sind die luxuriöse Visitenkarte Ihrer Kanzlei/Büro.

Die Räumlichkeiten sind teilweise mit Türen oder Zwischenwänden abgetrennt und erlauben so eine flexible Gestaltung.

Ein großer heller Besprechungsraum, zwei WC Anlagen, 8 Büroräume, ein Lift und eine große Terrasse runden dieses Angebot ab.

- **große Terrasse**
- **10 Parkplätze / Tiefgarage**
- **Lift**

### Nettomiete

- ca. 3.547,20 EUR Miete
- ca. 929,37 EUR Betriebskosten
- ca. 131,25 EUR Verwaltungskosten
- ca. 241,54 EUR Heizkosten Pauschale
- **ca. 4.849,36 EUR Gesamt Miete zuzügl. Steuer**

**Bruttomiete: ca. 5.819,23 EUR**

**Kaution: ca 17.457,70 EUR**

Für offene Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter der Tel. Nr. 0664/609 28 1454.

## Sonstige Angaben

Der Grundriss befindet sich im Anhang!

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und

verfügt insgesamt über ein Portfolio mit rund 51.000 Wohnungen, davon rund 10.000 Einheiten im Süden Österreichs. Als Bautäger zeichnen wir bislang für die Errichtung von mehr als 35.000 Wohnungen in Österreich verantwortlich. Als Eigentümer vergeben wir die Wohnung **provisionsfrei**.

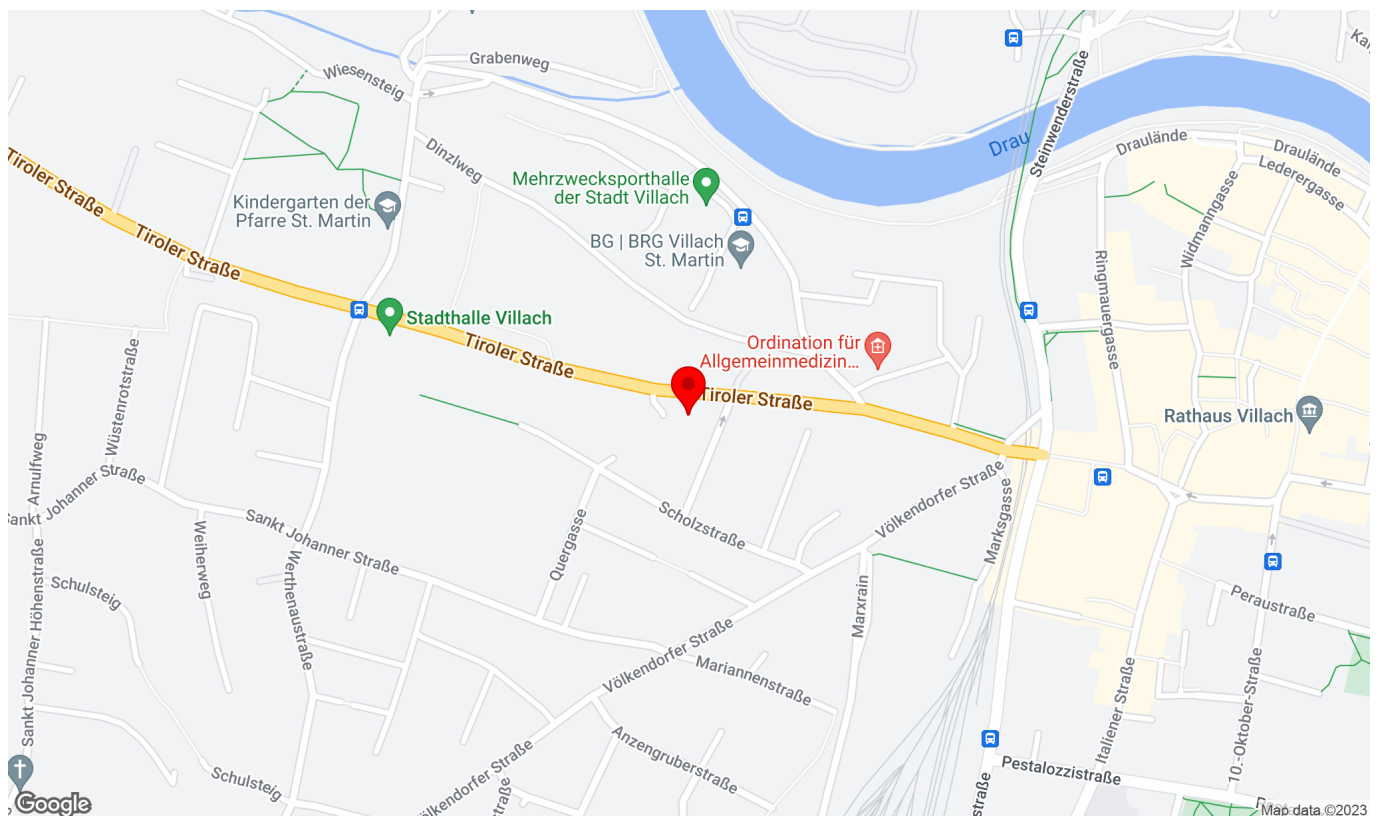
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Parkplatz, Tiefgarage, Klimaanlage, Getrennte Toiletten

## Lage

Die zentrale Lage und Sichtbarkeit dieser Immobilie versprechen eine hohe Kundenfrequenz, die erforderlichen Parkmöglichkeiten findet man direkt vor dem Bürokomplex, oder in der Tiefgarage. Somit präsentiert sich diese Immobilie als perfekte Adresse für Kunden, die langfristig denken, wirtschaftlich handeln und in einem repräsentativen Umfeld arbeiten wollen.  
Perfekte Anbindung zur Autobahn und Bahnhof.

Tirolerstraße 17, 9500 Villach



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	375 m
Apotheke	325 m
Klinik	1.625 m
Krankenhaus	1.675 m

### Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	625 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	250 m
Autobahnanschluss	3.500 m
Bahnhof	550 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	475 m
Universität	3.600 m
Höhere Schule	3.825 m

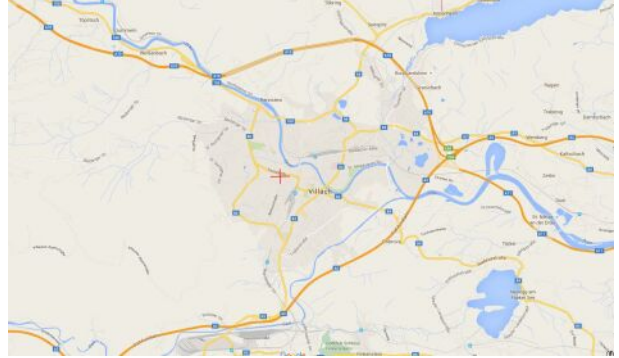
### Sonstige

Geldautomat	75 m
Bank	525 m
Post	725 m
Polizei	900 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







**BUWOG**

Büro: ca. 354,72 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 120m<sup>2</sup>

