

## **Im Herzen von Villach: Top-Investition mit perfekter Infrastruktur!**



**Objektnummer: 362833338**

**Eine Immobilie von K & P IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	833,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	43
<b>Heizwärmebedarf:</b>	92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,08
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michaela Kaltenbacher

K & P IMMOBILIEN Michaela Kaltenbacher MSc  
Bruno-Kreisky-Straße 33  
9500 Villach

T +43 699 11 10 38 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

In Villachs Zentrum erwartet Sie eine einzigartige Geschäftsmöglichkeit. Das ehemalige Geschäftslokal mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 830m<sup>2</sup> und barrierefreiem Zugang bietet eine ideale Plattform für Ihr Unternehmensvorhaben.

Ein besonderes Plus: 43 eigene Parkplätze sorgen für Komfort und Zugänglichkeit für Sie und Ihre Kunden. Die herausragende Infrastruktur des Standorts lässt keine Wünsche offen: Ob Bushaltestelle, Bahnhof oder Einkaufsmöglichkeiten – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Zudem befindet sich Villach in der Entwicklung des zukunftsweisenden Stadtkonzepts "Wesbahnhof", was den Standort noch attraktiver macht.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Unternehmen in einer der dynamischsten Städte Österreichs zu positionieren oder als solide Kapitalanlage in einer optimal vernetzten Region.

Der Kaufpreis ist NETTO!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap