

## Moderne Büro-/Praxisfläche mit Garten & Parkplatz in Spittal/Drau - perfekt für Ihr Business!



## NEUES OBJEKT IN SPITTAL/DRAU

**Objektnummer: 1945**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9800 Spittal an der Drau
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	100,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,15
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,32 €
<b>Heizkosten:</b>	108,10 €
<b>USt.:</b>	62,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



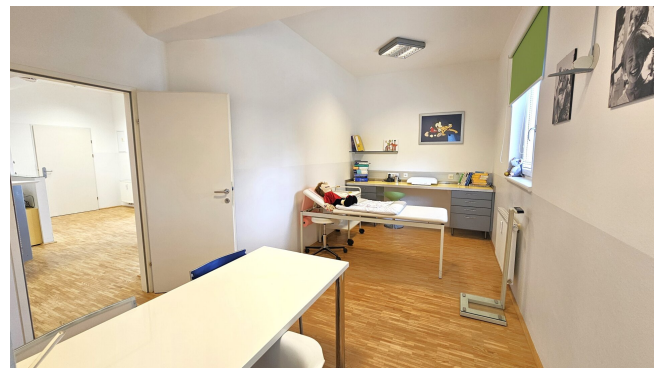
**Nicole Fritz**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.











## Objektbeschreibung

**Hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit, eine moderne und hochwertige Büro- oder Praxisfläche im Erdgeschoss (Barrierefreiheit) zu erwerben.**

**Objektvideo:** <https://youtu.be/W9zBZEnPyeU>

Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch ihre exzellente Ausstattung sowie ihre attraktive Lage.

**Der erste Eindruck zählt.** Die Räumlichkeiten selbst sind lichtdurchflutet dank der großzügigen Fensterfronten.

Die insgesamt **ca. 100 m<sup>2</sup> große Fläche ist mit Fliesen und Parkettböden** ausgestattet. **Eine Einbauküche** bietet Ihnen die Möglichkeit, sich zwischendurch eine kleine Pause zu gönnen oder Ihre Kunden mit einer Tasse Kaffee zu verwöhnen. Des Weiteren verfügt die Immobilie über **zwei separate Eingänge und zwei separate WCs**, die Ihren Mitarbeitern und Kunden ausreichend Komfort bieten. **Die Räume sind veränderbar. Alle Wände bestehen aus Rigips.**

Auf der Terrasse im Garten können Sie die Mittagspause an der frischen Luft genießen oder bei einem Meeting neue Ideen entwickeln.

Die Immobilie ist an das **moderne Fernwärmenetz 2023 angeschlossen** worden. Ein PKW-Abstellplatz rundet das Objekt ab.

Optional: ein weiterer PKW-Abstellplatz

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal – eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Auch für die Versorgung des täglichen Bedarfs ist gesorgt – in unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie benötigen: Ärzte, Apotheken, das Krankenhaus, Schulen, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Diese Büro- oder Praxisfläche bietet Ihnen die Möglichkeit, inmitten einer idyllischen Umgebung erfolgreich zu arbeiten und Ihren Kunden ein angenehmes Ambiente zu bieten. Nutzen Sie die Chance, sich Ihren Traum vom eigenen Büro oder Praxis in Spittal an der Drau zu erfüllen und investieren Sie in Ihre Zukunft. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir gerne für Sie einen unverbindlichen Beratungstermin bei unseren Spezialisten der Volksbank Kärnten eG.**



Wir bitten Sie aus rechtlichen Gründen, Anfragen zur Liegenschaft ausschließlich per E-Mail an [nicole.fritz@vbktn.at](mailto:nicole.fritz@vbktn.at) zu stellen.

**Info unter:**

VB Realitäten, Nicole Fritz,

Handy: 0660 14 14 200

T: +43 (0)5 09 09-8011

F: +43 (0)5 09 09-9011

M: [nicole.fritz@vbktn.at](mailto:nicole.fritz@vbktn.at)

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter [www.volksbank-kaernten.at/immobilien](http://www.volksbank-kaernten.at/immobilien)

**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 zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap