

**Praxis, Büro oder Ordination? Alles ist möglich in bester  
Innenstadtlage!**



**Objektnummer: 847**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Danzinger**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

H +43 676 366 7523

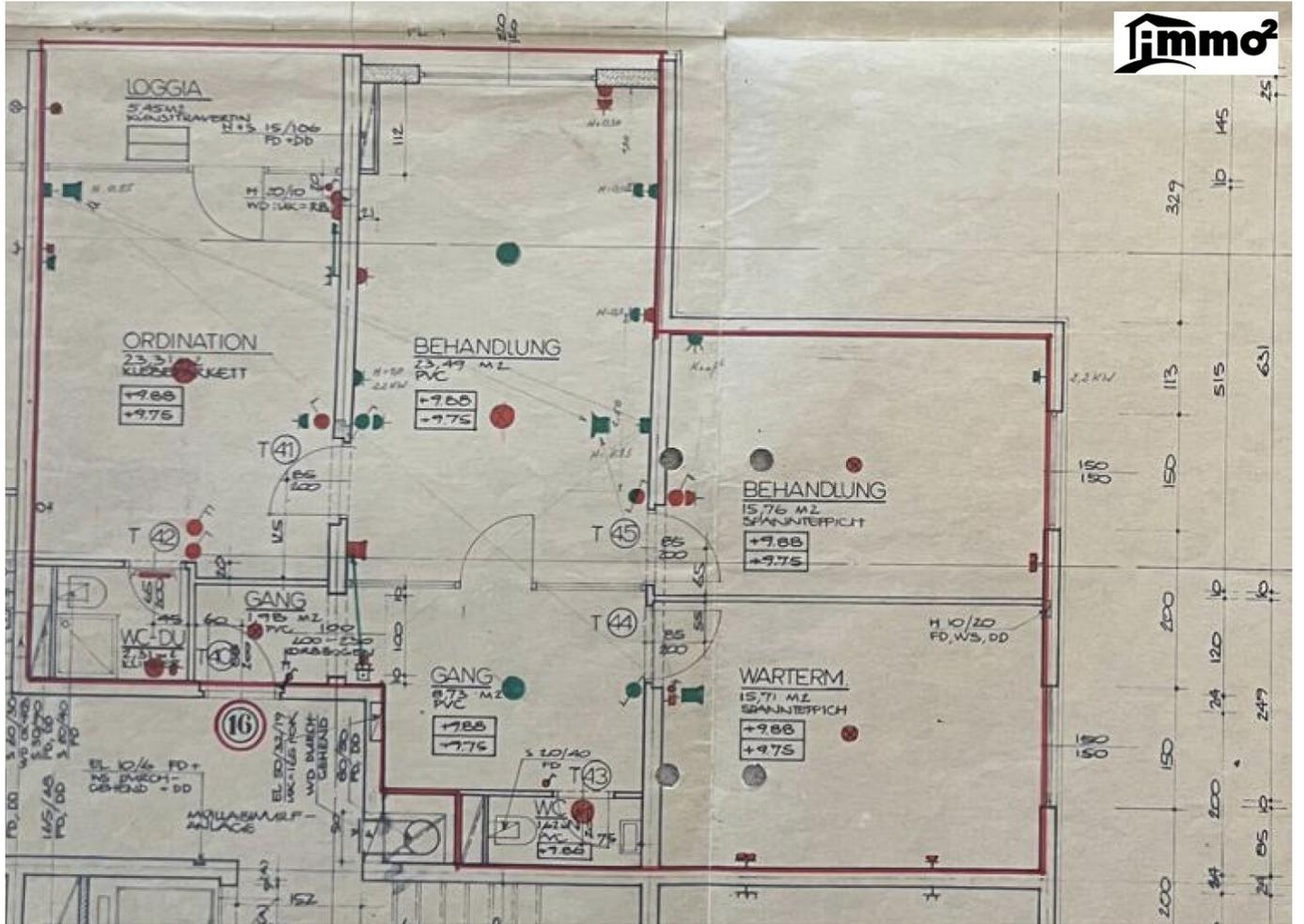












# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

# Objektbeschreibung

## Ihre neue Praxis oder Gewerbefläche im Herzen von Villach

Entdecken Sie diese vielseitig nutzbare **4-Zimmerwohnung** im Zentrum von Villach! Ideal als **Praxis, Büro oder Ordination** geeignet, bietet diese Immobilie nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial. Profitieren Sie von der zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur – Ihre Kunden und Mitarbeiter werden es schätzen!

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage:** Gerbergasse 32, 9500 Villach, Altstadt-Nähe
- **Nutzfläche:** ca. 96 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 (2 Behandlungsräume, 1 Anmeldebereich, 1 Warteraum)
- **Stockwerk:** 3. Obergeschoss, bequem erreichbar mit dem Lift
- **Parkmöglichkeit:** 1 Tiefgaragenstellplatz
- **Bauweise:** Ziegelmassivbau
- **Besonderheiten:** Zentrale Innenstadtlage, nahe der Drau
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Verfügbar:** ab Jänner 2025

## Optimaler Grundriss für Ihre Gewerbenutzung

Die ca. 96 m<sup>2</sup> große Fläche bietet eine optimale Aufteilung, die ideal für den Betrieb einer Praxis oder eines Büros ist. Aktuell wird sie folgendermaßen genutzt:

- **Behandlungsräume:** Zwei helle und ruhige Räume, perfekt für Ihre Dienstleistungen oder Besprechungen
- **Anmeldebereich:** Praktisch gestaltet, um Ihren Kunden oder Patienten einen herzlichen Empfang zu bieten
- **Warteraum:** Angenehm gestaltet und gut belichtet für maximalen Komfort
- **Zusätzliche Ausstattung:** Ein WC, ein kleines Bad mit Dusche und eine kleine Küchenzeile

## Perfekte Innenstadtlage

Diese Immobilie liegt im Herzen von Villach und bietet eine erstklassige Erreichbarkeit:

- Nur **4 Minuten Fußweg** zum Schillerpark
- **5 Minuten Fußweg** zum Hauptplatz der Altstadt
- **10 Minuten Fußweg** zum Bahnhof Villach

Die unmittelbare Nähe zur Drau und das städtische Flair machen diesen Standort besonders attraktiv.

## Charmantes Altbau-Flair mit Potenzial

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das durch solide Ziegelmassivbauweise überzeugt. Leichte Gebrauchsspuren an Wänden und Türstöcken bieten Ihnen die Möglichkeit,

den Charme der Immobilie mit überschaubarem Aufwand zu modernisieren und individuell anzupassen. Gerne ist der Eigentümer diesbezüglich auch gesprächsbereit.

## **Zusammenfassung**

Nutzen Sie die Chance, diese vielseitige 4-Zimmerwohnung in Toplage von Villach für Ihre beruflichen Zwecke zu gestalten. Mit ihrem durchdachten Grundriss, der zentralen Lage und einem Tiefgaragenparkplatz erfüllt sie alle Anforderungen an eine erfolgreiche Praxis oder ein gut aufgeteiltes Büro.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap