

## Kleinwohnung, Studio, Praxis oder Büro in Bestlage



**Objektnummer: 8521/83**

**Eine Immobilie von Lumen Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Nutzfläche:</b>	38,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	543,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,64 €
<b>Heizkosten:</b>	67,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katrin Lauritsch**

Lumen Immobilien  
Flußgasse 9  
9500 Villach

T 0650 5344349

H 0650 5344349

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

Die gepflegte Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einem eigenen Eingang, der eine angenehme Privatsphäre bietet.

Beim Betreten gelangt man zunächst in einen Flur, von dem aus sowohl ein **separates WC** als auch eine praktische kleine **Abstellkammer** abgehen. Der anschließende Bereich eignet sich ideal als **Wartebereich** oder **Empfangsraum** und bildet das Herzstück der Raumaufteilung.

Von hier aus führen zwei Türen in unterschiedliche Bereiche: Auf der einen Seite befindet sich das **moderne**, komplett neu gestaltete **Badezimmer** mit Tageslicht, ausgestattet mit einem Fenster sowie einer großzügigen Walk-in-Dusche. Auf der anderen Seite öffnet sich der größte Raum der Einheit – mit einer Fläche von rund **18 m<sup>2</sup>** – der sich hervorragend als **Praxis- oder Ordinationsraum** nutzen lässt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der direkt vor der Tür gelegene **private Parkplatz**. Zusätzlich stehen in unmittelbarer Umgebung ausreichend weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was die Erreichbarkeit für Kunden und Klienten besonders komfortabel macht.

Für all jene, die Arbeiten und Wohnen gerne an einem Ort vereinen möchten, gibt es zudem die Möglichkeit, die oberste Einheit des Hauses als private Wohnung zu mieten. Mit einer großzügigen Fläche von ca. **76 m<sup>2</sup>** bietet sie ausreichend Platz für individuellen Wohnkomfort:

[Lichtdurchflutete Wohnung mit Panoramablick und großem Garten in Bestlage](#)

Habe ich Sie neugierig gemacht?

Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter der Nummer **+43 650 5344349**,  
Katrin Lauritsch, **LUMEN** 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 vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap