

Kleinwohnung, Studio, Praxis oder Büro in Bestlage



Objektnummer: 8521/83

Eine Immobilie von Lumen Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m²** – 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 m²** 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