

## Bürofläche in belebter Industrielage - 9500 Villach



Foto außen 2

**Objektnummer: 2697\_2538**

**Eine Immobilie von RE/MAX Pro d-l-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	115,62 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	115,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.962,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.270,72 €
<b>Kaltmiete</b>	1.540,72 €

## Ihr Ansprechpartner

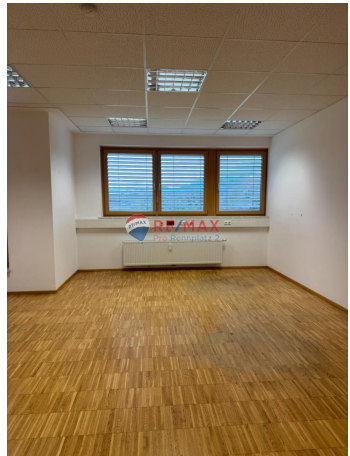
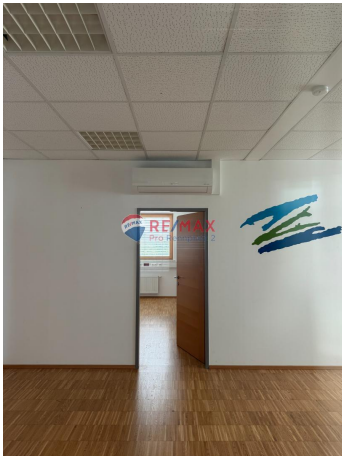


### Daniel Lobnik

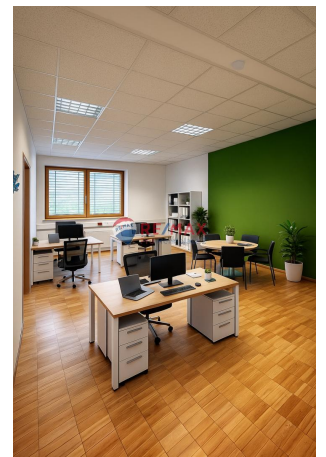
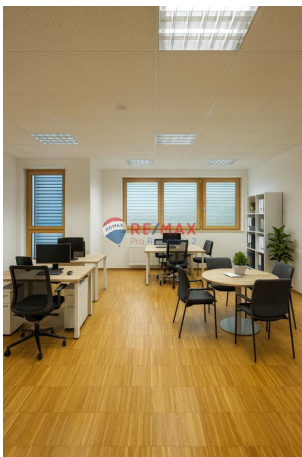
RE/MAX Pro d-l-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T 463501707  
H +43 46350170711  
F +43 46350170740

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

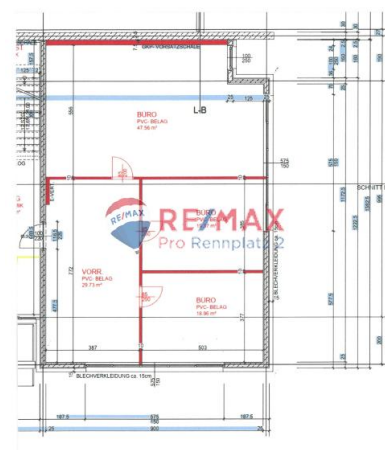














## Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche in Bestlage an der B100

Ihre Geschäftsidee verdient den besten Standort: Direkt an der Drautalbundesstraße B100, nur wenige Schritte vom Shoppingcenter VEZ entfernt, erwartet Sie diese moderne Gewerbefläche mit hoher Sichtbarkeit und optimaler Erreichbarkeit.

### Highlights auf einen Blick:

Top-Lage: Maximale Aufmerksamkeit direkt an der B100, schnelle Autobahnanbindung.

Moderne Ausstattung: Repräsentatives, gepflegtes Gebäude.

Flexible Raumaufteilung: Anpassbar an Ihre individuellen Anforderungen.

Vielfältige Nutzung: Ideal für Handel, Büro, Dienstleistung oder Showroom.

Parkmöglichkeiten: Ausreichend Stellplätze vorhanden, optional anmietbar.

Starten Sie erfolgreich durch! Diese Gewerbefläche bietet Sichtbarkeit, Komfort und die perfekte Infrastruktur für Ihr Business.

? Verkehrsanbindung

**Autobahnanschluss: Die A2 Südautobahn ist über die Abfahrt Warmbad/Villach schnell erreichbar, was eine direkte Verbindung in Richtung Klagenfurt und Italien ermöglicht.**

Bundesstraße B100: Die Drautalbundesstraße B100 verläuft direkt an der Energiestraße entlang und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Villach sowie zu weiteren regionalen Zielen.

Öffentlicher Verkehr: Die Region ist gut in das Öffentliche Verkehrsnetz integriert, mit regelmäßigen Busverbindungen, die eine Anbindung an den Hauptbahnhof Villach und andere zentrale Punkte gewährleisten.



? Gewerbliche Umgebung

**Nachbarschaft: In unmittelbarer Nähe befinden sich etablierte Unternehmen wie MT Carfinish und Frigomac, die zur wirtschaftlichen Dynamik des Gebiets beitragen.**

Einkaufsmöglichkeiten: Das Shoppingcenter VEZ ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften sowie Gastronomieangebote.

Dienstleistungsangebote: In der Umgebung gibt es diverse Dienstleister, die für Unternehmen im Industriepark von Interesse sein könnten.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihre Fragen oder einen Besichtigungstermin in einem persönlichen Gespräch klären zu können.

Die Provision ist von der Mietdauer abhängig. 2 bis 3 Bruttomonatsmieten.

### **Ihr Immobilienexperte**

Herr Daniel Lobnik, MSc.

? 0664 18 02 920

?daniel.lobnik@remax-pro.atAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1270,72	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	270	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	95	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	327,14	

---

Gesamtbetrag	€	1962,86
--------------	---	---------

---

Heizwärmebedarfskoeffizient 53.0 kWh/(m²a)

rf:

Faktor Gesamterwärmung 0.79

Energieeffizienz: