

Attraktive Büroimmobilie in repräsentativer Innenstadtlage



attraktive Büroimmobilie in zentraler Lage

Objektnummer: 0015001043

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1997
Nutzfläche:	496,00 m ²
Zimmer:	10
WC:	5
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	0,00 €
Betriebskosten:	2.085,60 €
Heizkosten:	943,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

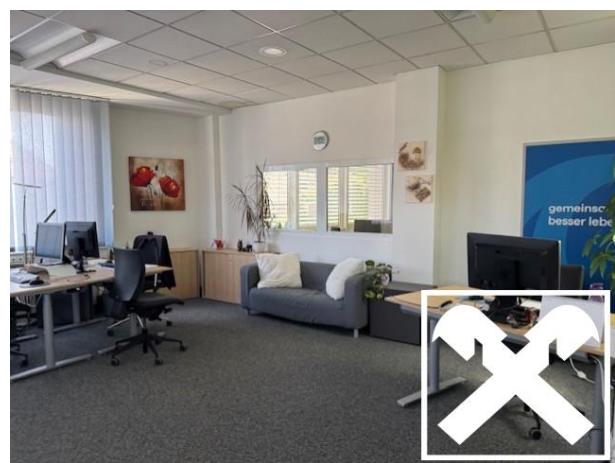
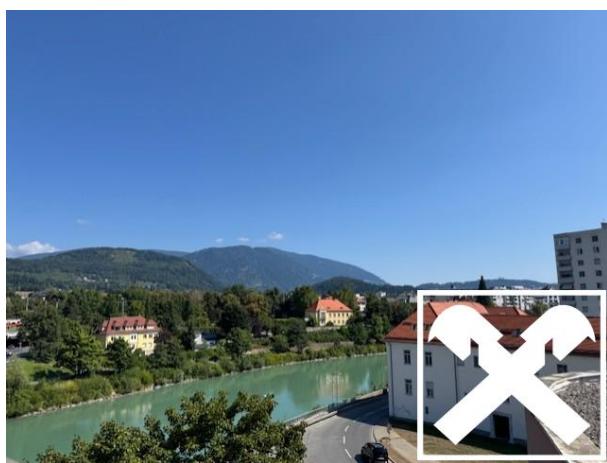
Ihr Ansprechpartner

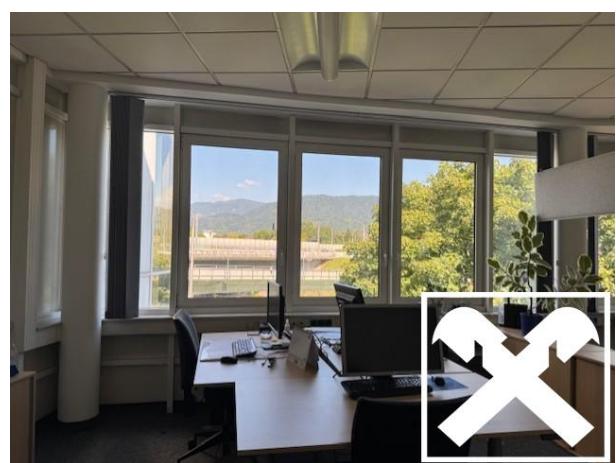


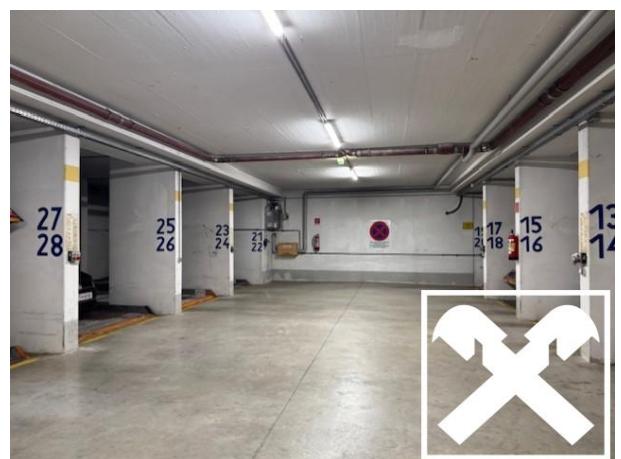
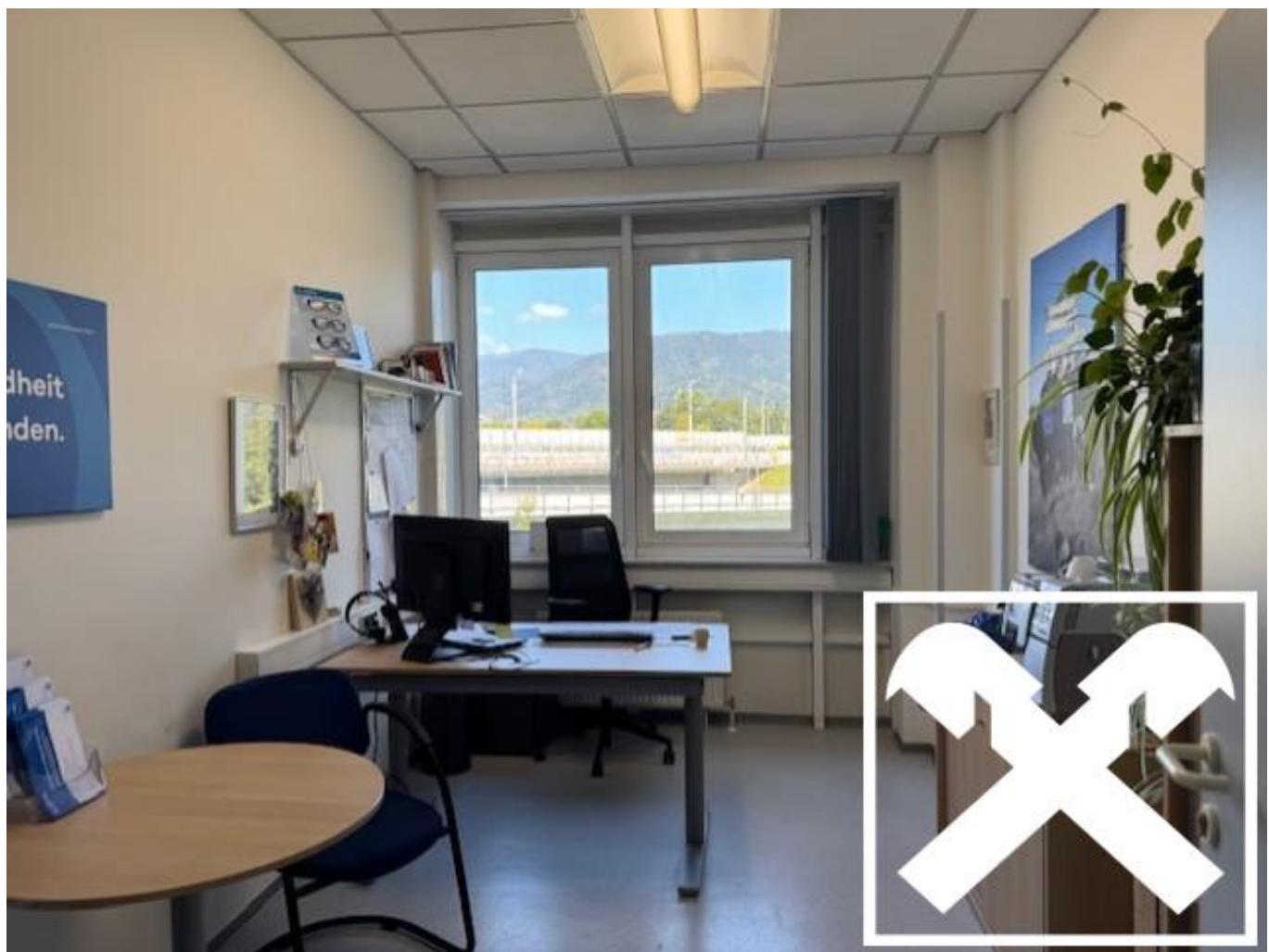
Dipl.-Ing. Antonia Bechtold

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Villach
Nikolaigasse 4
9500 Villach

T +43 577 43 200
H +43 664 859 19 29







Objektbeschreibung

Repräsentative Büroimmobilie in absoluter Bestlage – Villacher Innenstadt

Zum Verkauf steht eine erstklassige Büroimmobilie in einer der begehrtesten Innenstadtlagen Villachs – eine seltene Gelegenheit für Unternehmen und Investoren, die Wert auf Prestige, Standortqualität und architektonische Eleganz legen.

Das Gebäude beeindruckt schon beim ersten Eindruck: klare Linien, zeitlose Architektur und großzügige Glasflächen, die für ein lichtdurchflutetes, offenes Raumgefühl sorgen. Auf drei Etagen entfalten sich helle, flexibel gestaltbare Büroflächen, die sowohl moderne Einzelbüros als auch repräsentative Open-Space-Konzepte ermöglichen.

Diese Immobilie ist perfekt für Unternehmen, die Professionalität ausstrahlen, Mitarbeiterkomfort fördern und gleichzeitig einen repräsentativen Unternehmensauftritt sicherstellen möchten.

Ausstattung

Drei Etagen mit großzügigen, hellen Büroflächen

14 Tiefgaragenplätze – komfortabel und sicher für Mitarbeiter und Kunden

3 Außenstellplätze direkt vor dem Gebäude

Repräsentativer Eingangsbereich mit zwei Haupteingängen – ideal für Kundenverkehr und Mitarbeiterzugang

Flexible Raumaufteilung für individuelle Nutzungskonzepte

Toplage in der Villacher Innenstadt

Diese Immobilie profitiert von einer Premiumlage im wirtschaftlich aufstrebenden Zentrum Villachs – einer der wachstumsstärksten Städte Österreichs.

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung ist das Objekt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte, Gastronomie, Banken und Dienstleister, die für ein erstklassiges Arbeitsumfeld und hohe Standortqualität sorgen.

Die zentrale Innenstadtlage garantiert beste Sichtbarkeit, hohe Kundenfrequenz und eine repräsentative Adresse, die Vertrauen und Seriosität vermittelt – ein klarer Standortvorteil für jedes Unternehmen.

Besonderheiten

Ein außergewöhnlicher Pluspunkt dieser Immobilie ist der unverbaubare Panoramablick auf die malerische Drau und die umliegenden Kärntner Berge – ein Anblick, der täglich inspiriert und eine Arbeitsatmosphäre schafft, die ihresgleichen sucht.

Mit ihrer Kombination aus exklusiver Lage, hochwertiger Ausstattung und architektonischer Eleganz präsentiert sich diese Immobilie als Investition mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Ob als repräsentativer Unternehmenssitz, Firmenniederlassung oder Kapitalanlage – dieses Objekt bietet alles, was eine erstklassige Geschäftsadresse auszeichnet.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen jeder Größe und Branche, die Wert auf eine repräsentative Adresse und flexible Gestaltungsmöglichkeiten legen.

- Kanzleien und Beratungsunternehmen finden hier den perfekten Standort, um Mandanten in stilvollem Ambiente zu empfangen und gleichzeitig effiziente Arbeitsabläufe zu gewährleisten.
- Ordinationen oder Gesundheitszentren profitieren von den hellen Räumen, der barrierefreien Erschließung und den exzellenten Parkmöglichkeiten – ein attraktiver Rahmen für medizinische oder therapeutische Dienstleistungen.
- Agenturen, Architekturbüros und Start-ups können offene, inspirierende Arbeitswelten schaffen, die Kreativität und Teamarbeit fördern.
- Auch Bildungs- oder Seminaranbieter schätzen die großzügigen Raumdimensionen, die sich hervorragend für Schulungen, Workshops oder Vorträge eignen.
- Für Investoren bietet das Objekt eine hochwertige Anlageoption mit stabiler Nachfrage nach Büroflächen in bester Innenstadtlage.

Durch die flexible Grundrissgestaltung lassen sich sowohl Einzel- und Großraumbüros als auch Showrooms, Empfangsbereiche oder Kundenlounges problemlos realisieren. Jede Etage kann bei Bedarf auch eigenständig genutzt oder vermietet werden – ideal für gemischte Nutzungskonzepte oder Mehrparteienbetrieb.

Auch eine Umnutzung samt Umnutzung zu Wohnungen wäre möglich. Da die Büroflächen im DG ursprünglich als Wohnung genutzt wurden. Aufgrund der vertikalen Erschließung wäre jede der drei Ebenen auch separat nutzbar.

Fazit

Ein Prestigeobjekt in jeder Hinsicht – modern, zentral und vielseitig nutzbar.

Diese Büroimmobilie vereint Standortvorteil, Komfort und Stil auf höchstem Niveau und bietet damit die perfekte Basis für Ihren geschäftlichen Erfolg.