

RE/MAX Idea
NPK Immobilien GmbH
Trattengasse 4
9500 Villach
T +43 4242 277 19
www.remax-idea.at

Ilaria Scattu
RE/MAX Associate
Immobilienvermittlung
M +43 664 39 24 900
E i.scattu@remax-idea.at



Ihr neues, zentral gelegenes Geschäft in Villach

3392/827 Gerbergasse 7 , 9500 Villach
Nähe: Hauptbahnhof, Hauptplatz, Drau, Congress Center



Daten & Fakten:

Nutzfläche:	ca. 150 m ²
Verkaufsfläche EG:	75 m ²
Verkaufsfläche OG:	75 m ²
WC:	2
Einrichtung:	Geschäfts- u. Büroeinrichtung
Zustand:	gut
Eigentumsform:	Alleineigentum
befristet:	unbefristet
Beziehbar ab:	sofort
Widmung:	Bauland - Geschäftsgebiet
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Kabelfernsehen:	möglich
Satellitenfernsehen:	möglich
Wasser:	vorhanden
Telefon:	möglich
Stadtzentrum:	Ja
Einkaufsstraße:	Ja
mittlere Fußgängerfr.:	Ja

Kosten:

Bruttomiete	
inkl. 20 % USt:	€ 1.556,10
Betriebskosten	
inkl. 20 % USt:	€ 216,00
Heizkosteninkl. 20 % USt:	€ 156,00
Gesamtmiete:	€ 1.928,10
Kaution:	€ 5.784,30
Mieterprovision(2 MM):	€ 3.856,20

**Lagebeschreibung:**

Das Geschäftslokal in Villach liegt nur 2 Gehminuten vom Hauptplatz entfernt und überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage mit hoher Fußgängerfrequenz. Die Nähe zum Hauptbahnhof gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit. Die zentrale Lage macht das Objekt besonders attraktiv für verschiedene Geschäftsnutzungen. Gute Parkmöglichkeiten sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Geschäftslokal erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine Gesamtfläche von ca. 150 m². Das Erdgeschoss beeindruckt mit großen Fensterfronten und einer einladenden Eingangstür, während das Obergeschoss zusätzlichen Platz für verschiedene Nutzungen bietet. Beide Etagen sind flexibel gestaltbar, mit großen Fenstern im Erdgeschoß, die einen schönen Blick auf die Drau ermöglichen. Das Lokal eignet sich hervorragend für Einzelhandel, Büros oder andere gewerbliche Zwecke.

Mietkonditionen:

Die Gesamtmiete beträgt € 1.928,10 pro Monat. Diese Summe umfasst bereits Betriebs- und Heizkosten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



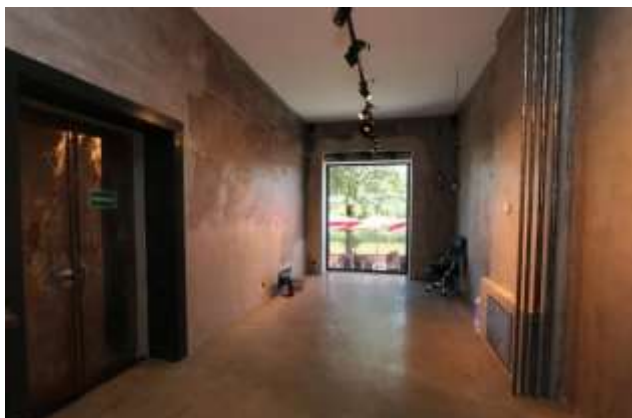
EG



EG Eingang



EG



EG Drau Seite



1 OG



1 OG



Außensicht



Zum Ort:

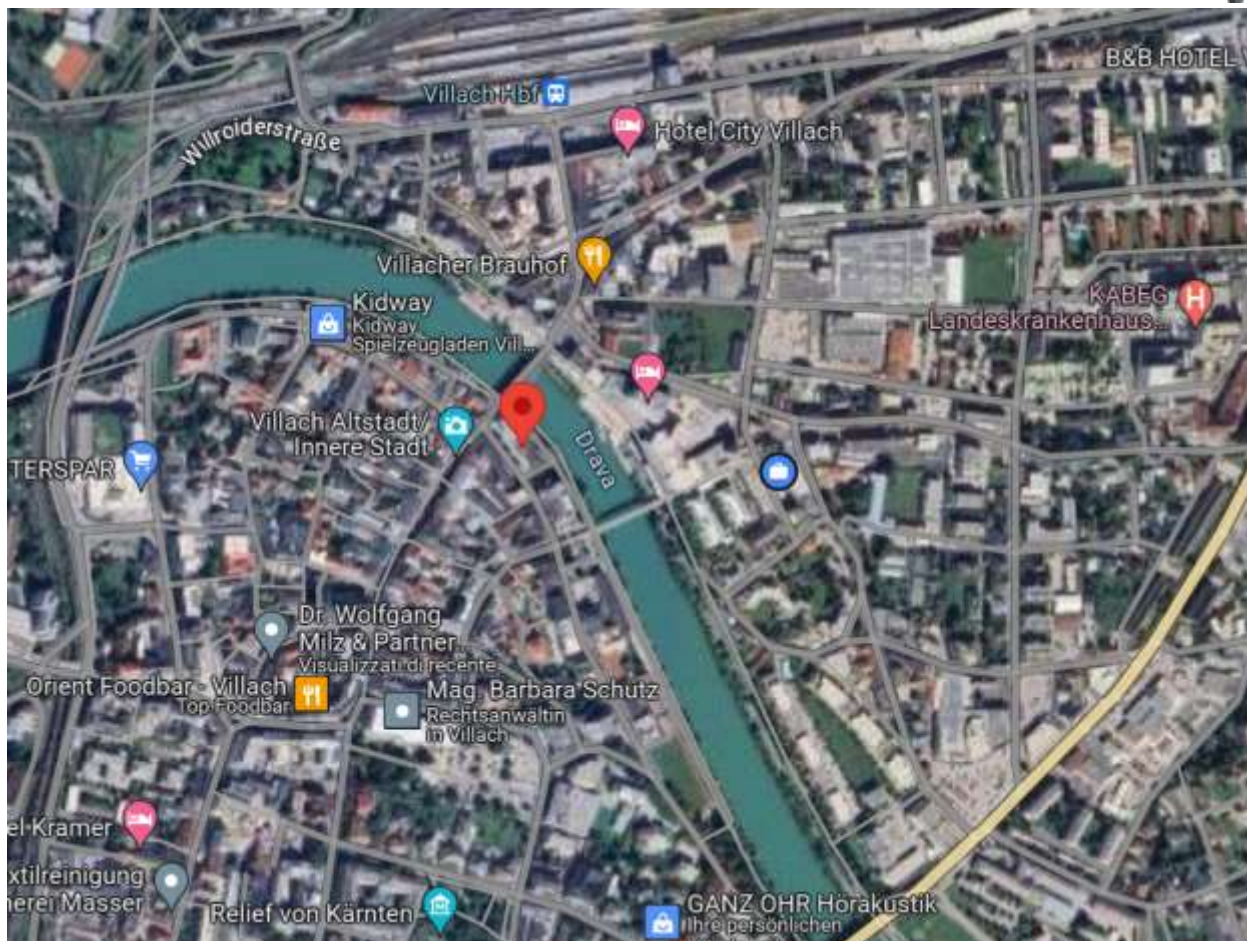
Villach ist die zweitgrößte Stadt Kärntens, siebtgrößte von ganz Österreich und ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in Österreich sowie im Alpen-Adria-Raum. Das Stadtgebiet liegt am westlichen Rand des Klagenfurter Beckens am Zusammenfluss der Drau mit der Gail. Das Gemeindegebiet von Villach grenzt an bzw. umschließt mehrere Seen, darunter Ossiacher See, Faaker See, Silbersee, Vassacher See, Grünsee, Magdalensee und Leonharder See.

Die Stadt Villach stellt seit ihren Anfängen einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt sowohl im Schienenverkehr als auch im Straßenverkehr in Kärnten dar. Dies beweisen auch die gut erhaltenen Überreste eines Römerweges im Stadtteil Warmbad. Dort befinden sich auch zahlreiche Thermal-Angebote, von Hotels über Gesundheitszentren bis hin zur 2012 eröffneten Kärnten-Therme.

Villach ist unverwechselbar und einzigartig. Das liegt einerseits an der Draustädter Lebensart (Fasching, Kirchtag und mehr), andererseits aber auch an der wirtschaftlichen Entwicklung, die geradezu atemberaubend läuft. Wirtschaftsökonomische Krönung der Villacher Positiventwicklung ist der Technologie Park Villach (tpv). Zukunftswirksame strategische Ausrichtung: Bildung, Forschung, Lehre und Produktion an einem Ort. Neben dem CTR-Forschungszentrum, der Fachhochschule oder der Uni für Rechtswissenschaften haben sich im tpv bereits eine Reihe innovativer Unternehmen angesiedelt.

Leben und arbeiten, wo andere Urlaub machen. In Villach lebt sich's gut. Von der ausgezeichneten Luftqualität über das einzigartige Trinkwasser, die sauberen Seen, bis zu den zahlreichen Sportangeboten: Villach ist eine menschengerechte Stadt - im wahrsten Sinne des Wortes. Hier befindet sich auch Kärntens erster Naturpark.

Der Dobratsch, jahrzehntelang beliebter Schiberg, ist nun ein Naherholungsgebiet vom Feinsten. Schigefahren wird nur noch "soft" - die Anlagen wurden abgebaut, dem Naturschutz aufgrund der Wasserreserven im Berg der Vorrang gegeben. Die Straße ist auch in den Wintermonaten geräumt, Wege und Pisten laden zum Rodeln, Schifahren, Langlaufen oder Spazieren ein.



(Quelle: <https://shorturl.at/nJQqN>)