

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

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



## Attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss im Zentrum von Villach

3392/840 Gerbergasse 7, 9500 Villach  
Nähe: Hauptplatz, Hauptbahnhof, Congress Center



### Daten & Fakten:

Nutzfläche:	ca. 75 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche EG:	75 m <sup>2</sup>
WC:	1
Einrichtung:	Geschäfts- u. Büroeinrichtung
Zustand:	gut
befristet:	unbefristet
Beziehbar ab:	sofort
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Stadtzentrum:	Ja
Einkaufsstraße:	Ja
sehr hohe Fußgängerfr:	Ja

### Kosten:

Bruttomiete	
inkl. 20 % USt:	€ 778,04
Betriebskosten	
inkl. 20 % USt:	€ 108,00
Heizkosteninkl. 20 % USt:	€ 78,00
<b>Gesamtmiete:</b>	<b>€ 964,04</b>
Kaution:	€ 2.892,12
Mieterprovision (2 MM):	€ 1.928,09

**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 vielseitig nutzbare Geschäftslokal im Zentrum von Villach bietet eine Fläche von ca. 75 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss. Es beeindruckt durch eine einladende Eingangstür sowie große Fensterfronten, die sich perfekt für Einzelhandel oder Büronutzung eignen. Zusätzlich ist ein WC vorhanden, das die Nutzungsmöglichkeiten noch praktischer gestaltet. Die Räumlichkeiten bieten flexible Möglichkeiten für verschiedenste gewerbliche Zwecke.

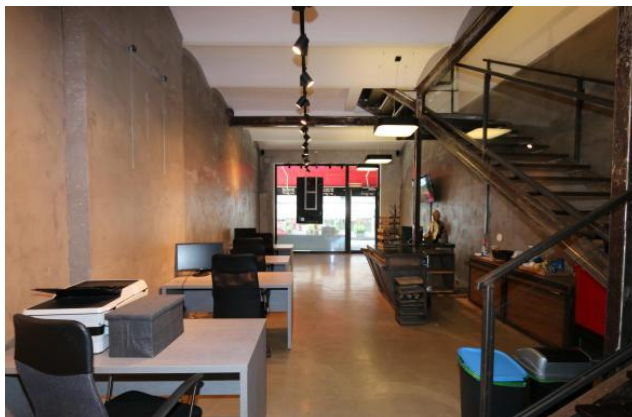
**Mietkonditionen:**

Die Gesamtmiete beträgt € 964,04 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



EG Drau Seite



EG Eingang



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.