

## Geschäftslokal als Anlageobjekt | Villach-Zentrum



9500 Villach

Obj.Nr. 904/03413

Nutzfläche  
181 m<sup>2</sup>

Heizung  
ZH-Fernwärme

€ 249.000,00

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Nähe  
Stadtzentrum



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner

Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)

Lage: Zentrale Innenstadtlage in der Gerbergasse nahe dem Hauptplatz. Modernes Wohn-/ Geschäftsgebäude in gut einsehbarer Lage. Das Lokal eignet sich für einen Handelsbetrieb oder auch gut als Bürofläche für Dienstleister.

Fläche: 180,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Raumaufteilung: Ein großer offener Geschäftsraum welcher derzeit durch den Mieter in einzelne Kleinlagerräume unterteilt wurde, WC-Anlage mit 2 Toiletten und Waschraum, Kaffeeküche.

Zubehör: Zum Kaufgegenstand gehören zwei Tiefgaragenplätze.

Vermietung: Das Lokal und die beiden Garagenplätze sind langfristig an zuverlässige Mieter vermietet. Die Mieteinnahmen netto betragen derzeit € 10.897,81 p.a. was eine Kapitalverzinsung von ca. 4,4 % ergibt.

Wirtschaftliches Naheverhältnis

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

9500 Villach

Obj.Nr. 904/03413

## Details

Nutzfläche	181 m <sup>2</sup>	Baujahr	1973	Barrierefrei	nein
Garage	2	Zustand	gut		

Mobiliar: Nicht möbliert

Anschlüsse: Kanal, Strom, Telefon, Wasser

## Energie

Heizung: ZH-Fernwärme

Energieausweis	vorhanden	HWB	34,00 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub>	0,93
		<b>B</b>		<b>B</b>	
		Energieklasse Heizwärmebedarf		Energieklasse f <sub>GEE</sub>	

## Lage

Lage: Altstadt, Bahnhofsnähe, Frequenzlage, öffentl. Verkehrsmittel, straßenseitig, Zentrum

Nähe: Stadtzentrum

## ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Gesamtkosten mtl.	€ 1.065,61	Provision	3 % zzgl. 20 % USt.	€ 249.000,00
Betriebskosten mtl.	€ 1.065,61			Kaufpreis
				€ 1.377,97/m <sup>2</sup>



Ansicht 1



Ansicht 2



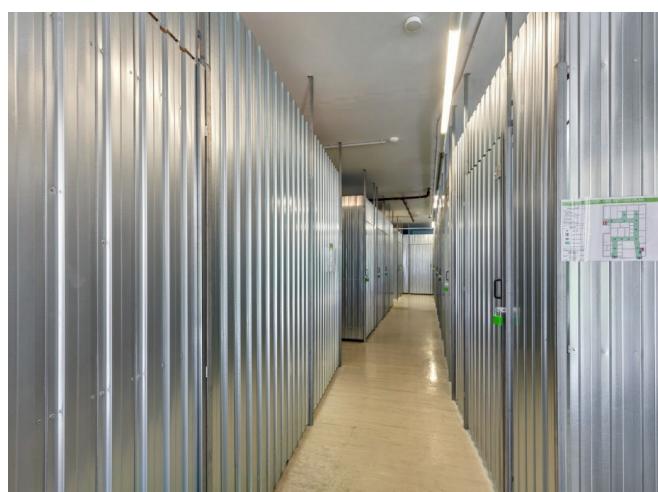
Ansicht 3



Lagerräume 1



Lagerräume 2



Lagerräume 3

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Leerzustand 1



Leerzustand 2

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64

Barta  
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9  
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E [office@immobilien-barta.at](mailto:office@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

Nebenkosten

Die angeführten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt (ÖVI-Form Nr. 13K /07/2023).