

Langfristig vermietete Ordination als Investitionsobjekt – Villach

Exposé

KKG- Immobilien



0664-25 333 99



office@kkg-immobilien.at



Eckdaten:

- Adresse: Auf Anfrage
- Größe: ca. 109 Quadratmeter Nutzfläche laut Nutzwertgutachten
- Aufteilung:
 - Wartebereich/ Empfangsbereich
 - Kunden WC
 - Küchennische/Sozialraum
 - 3x Ordinationsräumlichkeiten mit Wartebereich dazwischen
 - Duschaum inkl. WC und Waschbecken
 - Abstellraum/Serverraum
- Zubehör:
 - Kellerabteil
 - Tiefgaragenplatz
- Heizungsart: Öl- Zentral (Heizkörper)
- Baujahr: ca.1972
- Zustand:

Die Ordination wurde von der Mieterin hochwertig saniert. Weitere Details sind im Mietvertrag geregelt.

- Betriebskosten/Heizkosten/ Rücklage:

Top	Vorschreibungsposition	Anteil	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
302	Betriebskosten	2,10%	186,75	20,00 %	37,35	224,10
	Rep.Rücklage	1,95%	101,08	0,00 %	0,00	101,08
	Heizkosten	2,31%	116,25	20,00 %	23,25	139,50
	Warmwasser	2,85%	47,63	20,00 %	9,53	57,16
G10/302	BK Garage	2,65%	18,45	20,00 %	3,69	22,14
	Rep.Rücklage	0,18%	9,38	0,00 %	0,00	9,38
Gesamtsumme			€ 479,54		€ 73,82	€ 553,36

- Kaufpreis:
Auf Anfrage
- Nebenkosten:
 - Grunderwerbssteuer 3,5%
 - Eintragungsgebühr 1,1%
 - Makler 3% + UST
 - Vertragserrichtungskosten

Beschreibung:

Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Ordination am begehrten Bahnhofplatz in Villach, die für Investoren mit einem sicheren Mieterwunsch geeignet ist.

Lage: Die erstklassige Lage am Bahnhofplatz bietet nicht nur eine herausragende Erreichbarkeit für Patienten, sondern auch eine strategisch perfekte Positionierung im Zentrum von Villach. Ob der Bahnhof oder andere Verkehrsmittel, es ist alles, was man im täglichen Leben braucht, zu Fuß erreichbar.

Größe: Mit großzügigen 110 Quadratmetern präsentiert sich die Ordination als optimal gestalteter Raum, der sich flexibel und effizient für verschiedene medizinische Praxen nutzen lässt. Die Fläche bietet ausreichend Platz für Behandlungszimmer, Empfangsbereich und Nebenräume.

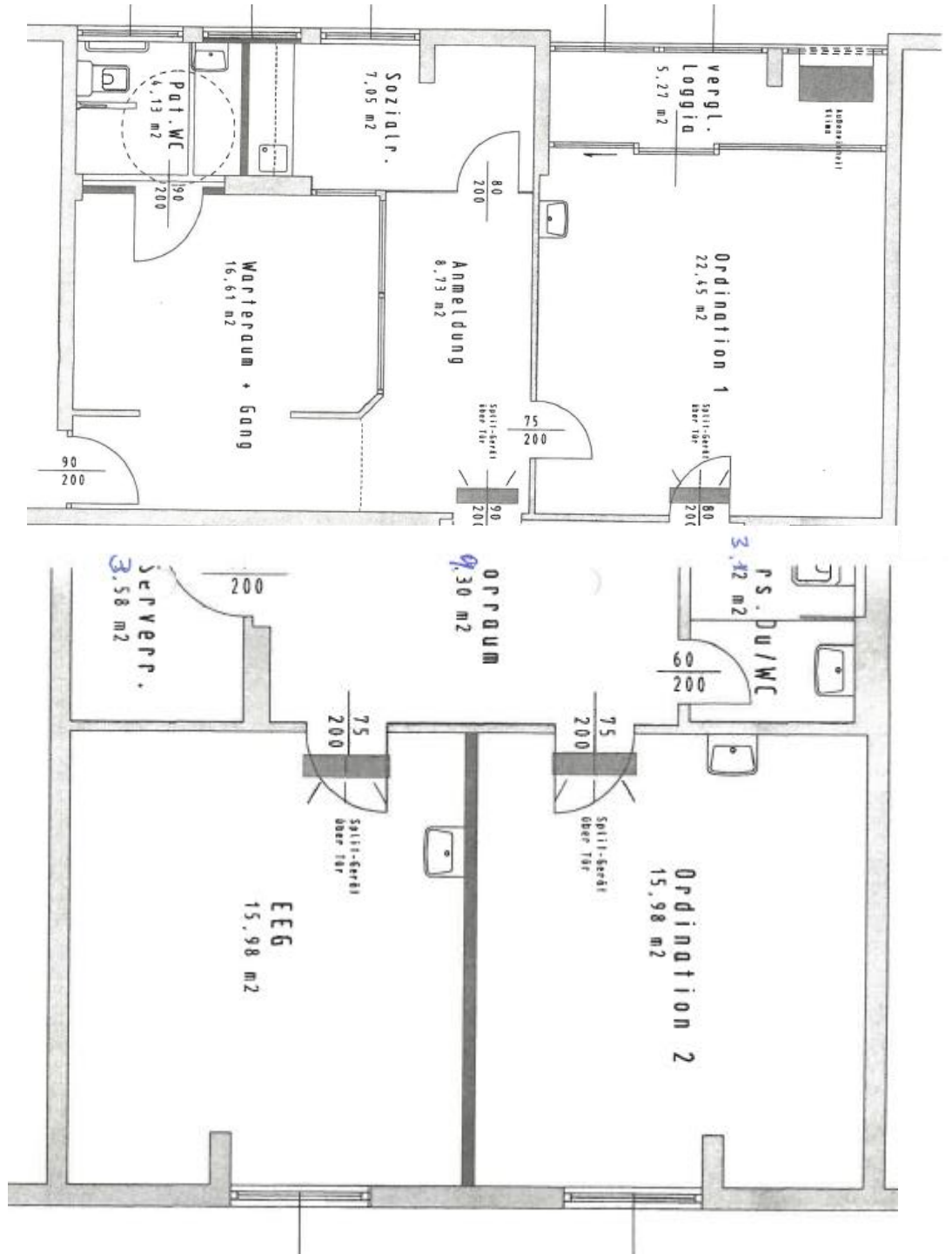
Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Ein geräumiger Keller steht Ihnen zur Verfügung, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen. Ein Tiefgaragenplatz ist ebenfalls im Angebot inbegriffen.

Warum diese Investition:

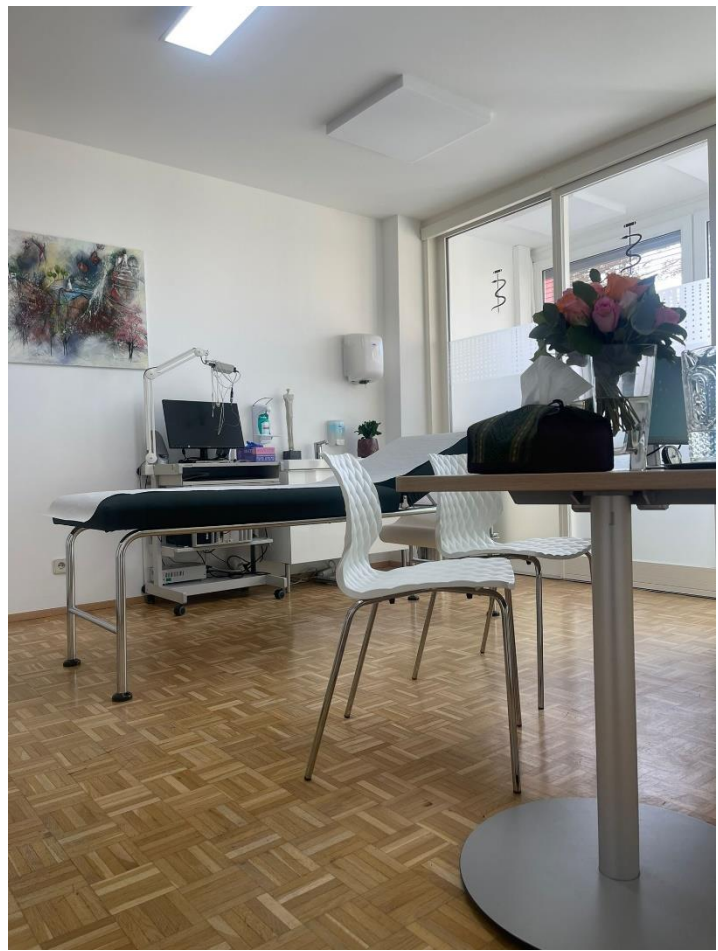
- Zentrale Lage für optimale Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.
- Gesamte Bahnhofsgegend befindet sich derzeit in Entwicklung.
- Großzügige Raumgestaltung für flexible Nutzungsmöglichkeiten.
- Keller und Tiefgaragenplatz.
- Langfristige Planungssicherheit durch einen bestehenden Mietvertrag.

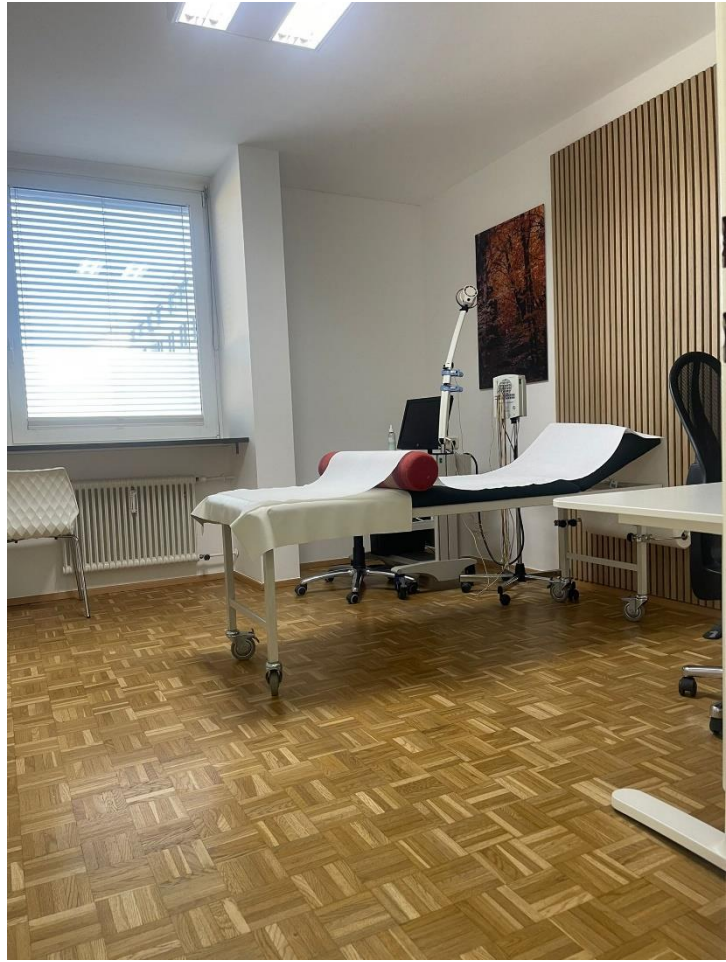
Plan:



Bilder











Bei weiteren Fragen stehen wir gerne unter
0664 25 333 99 oder office @kkg-
immobilien.at zur Verfügung!