

## Super Zustand - großes Geschäftslokal in Frequenzlage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Maximilian Simma, MBA

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26547

Mobile: +43 664 88643527

E-Mail: maximilian.simma@sreal.at

Super Zustand - großes Geschäftslokal in Frequenzlage

Link für den virtuellen Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2996731?accessKey=6568>

Willkommen in Ihrem zukünftigen Geschäftslokal!

Diese außergewöhnliche Immobilie präsentiert sich in einem super Zustand und vereint eine großzügige Nutzfläche von 520 m<sup>2</sup> mit einer erstklassigen Lage in Bregenz.

### Lage:

Das Geschäftslokal befindet sich in einer der begehrtesten und frequentiertesten Lagen in Bregenz, die eine hohe Sichtbarkeit und Erreichbarkeit garantiert. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsanbindungen und kulturelle Attraktionen. Diese Lage ist perfekt für Ihr Geschäft, um von einer starken Kundenfrequenz zu profitieren.

### **Beschreibung:**

Die Immobilie präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand, der keinen Renovierungsbedarf aufweist. Helle und großzügige Räumlichkeiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Große Schaufensterfronten bieten eine ideale Präsentationsfläche für Ihre Produkte oder Dienstleistungen und laden Kunden förmlich ein.

### **Raumaufteilung:**

Die 520 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich auf großzügige Verkaufs- und Lagerbereiche, Büroräume, eine Werkstatt sowie eine voll ausgestattete Küche und Sanitäranlagen. Die Raumaufteilung wurde intelligent gestaltet, um Ihre individuellen Bedürfnisse bestmöglich zu erfüllen.

### **Sonstige Infos:**

- Das Objekt ist nach Absprache verfügbar.
- Zahlreiche Parkmöglichkeiten vor dem Geschäft.
- Hoch frequentierte Lage mit hoher Sichtbarkeit.
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Einzelhandel, Büro oder Showroom.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Geschäftslokale!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2996731?accessKey=6568>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	228119		
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	1968
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Geschäftslokal	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	45 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7446
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz		

---

Kaufpreis	€ 1.299.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 699,17
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 480
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 722
Einmalkosten	€ 722
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.