



zur Anzeige

## Zweistöckige Praxis-/Gewerbefläche in bester Hochfrequenzlage – Ideal für Ihren Geschäftserfolg!



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
Kontakt: Ralph Moser  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Maria Theresienstraße 20, 6890 Lustenau  
Telefon: +43 5577 / 83 111  
Mobile: +43 664 924 26 75  
E-Mail: [ralph.moser@realbuerohagen.at](mailto:ralph.moser@realbuerohagen.at)

Unterlinden, Wolfurt - Zweigeschossige Ordination zu verkaufen!

In Zentrumsnähe der Marktgemeinde Wolfurt können wir Ihnen diese neuwertige Ordination zum Kauf anbieten. Durch die Lage zwischen Bregenz und Dornbirn erreichen Sie hier einen breiten Kundenstamm. Neben Lauterach bildet Wolfurt das Zentrum der Hofsteig-Region mit über 36.000 Einwohnern und ist somit der perfekte Standort für einen Unternehmenssitz.

Die Bushaltestelle "Dorfzentrum" befindet sich nur wenige Meter vom Objekt entfernt. Auch der Autobahnanschluss ist in nächster Umgebung.

### Highlights:

- Hochfrequenzlage mit exzellenter Sichtbarkeit
- Moderne, helle Räumlichkeiten
- Gut erreichbare Lage für Kunden und Mitarbeiter
- Ideal für Praxis- oder Büroflächen
- Sehr gute Infrastruktur
- Ausreichend Autoabstellplätze
- Zuletzt als Praxis auf zwei Etagen mit OP-Raum genutzt

Zu der Praxis gehören außerdem ein großzügiges Kellerabteil mit geschlossener Lagerfläche sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Kaufpreis: € 890.000,00

Betriebskosten: € 571,57 inkl. MwSt. zzgl. € 225,90 Reparaturfond  
Strom: je nach Verbrauch

HWB/Klasse: 52 kWh/m²a / C

## Einmalkosten / Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns – eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihr Ansprechpartner:

Ralph Moser (Tel. 05577/83 111-20) oder

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt, Unterlinden 24		
<b>Anzeigen ID</b>	259591		
<b>Nutzfläche</b>	261 m²	<b>Baujahr</b>	1999
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	8
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	52.00 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.95 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- B Faktor (Klasse fGEE)</b>	
<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen5678		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (6)		

---

Kaufpreis	€ 890.000
Provision	3% zzgl. 20% UST.