

## Geschäftslokal / Praxisräumlichkeiten in sehr guter Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	WBS Immobilien GmbH
Kontakt:	Eva Maria Schwarzmann
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Am Kehlerpark 1 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 (0)5572-25150
Mobile:	-
E-Mail:	e.schwarzmann@wbs-immobilien.at

Lochau  
Geschäftslokal in Seenähe  
Am Tannenbach 7 / Erdgeschoß / Top 1+2

Das gegenständliche Geschäftslokal überzeugt mit großzügigen Schaufensterflächen und seiner attraktiven Lage unweit der stark frequentierten Bregenzer Straße.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Das Bregenzer Zentrum liegt nur wenige Minuten entfernt, öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, und der Uferbereich des Bodensees mit dem Naherholungsgebiet "Pipeline" befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Gewerbefläche besteht aus mehreren Verkaufsräumen mit Schaufenstern, Büroräumlichkeiten sowie Lagerflächen und WC-Anlagen. Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden.

Dank des barrierefreien Zugangs eignet sich die Fläche auch sehr gut für die Nutzung im Gesundheitsbereich, etwa für eine Pysiotherapiepraxis oder eine Arzt-Ordination.

Im Außenbereich befindet sich ein Allgemeinparkplatz, welcher auch als Kundenparkplatz dient.

Die kaufgegenständliche Fläche besteht aus zwei Tops (Top 1 und 2). Die beiden Tops können einzeln oder gemeinsam erworben werden.

Flächenaufteilung:

Top 1: ca. 99 m<sup>2</sup>  
Top 2: ca. 114 m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca. 213 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1985  
Heizung: Gas  
Internet: A1-Telekom

Kaufpreis Top 1: 277.200,00 € Kaufpreis Top 2: 319.200,00 € Kaufpreis Top 1 und 2 gesamt: 596.400,00 €  
Monatliche Betriebskosten: Top 1: ca. 567,00 € netto zzgl. MwSt. (inkl. Zuweisung in den Reparaturfonds in Höhe von ca. 200,00 €) Top 2: ca. 686,00 € netto zzgl. MwSt. (inkl. Zuweisung in den Reparaturfonds in Höhe von ca. 243,00 €) Stand Reparaturfonds per 31.12.2023: ca. 35.520,00 € Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr Vertragserrichtungskosten 3,6 % Vermittlungshonorar

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Am Tannenbach 7		
<b>Anzeigen ID</b>	268609		
<b>Nutzfläche</b>	213 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1985
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objektyp</b>	Büro / Ordination
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Externe ID</b>	Wbs_WBS-03392

---

Kaufpreis	€ 596.400
Provision	3,6 % Vermittlungshonorar