



## Götzis: Attraktive, barrierefreie Büroräumlichkeiten im Zentrum zu verkaufen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: M/M Immo GmbH  
Kontakt: M/M Immo GmbH  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Neuburgstraße 8/3  
6830 Rankweil  
Telefon: +436645313663  
Mobile: -  
E-Mail: office@miller-immo.at

Mitten im Zentrum der Marktgemeinde Götzis werden diese attraktiven Büroräumlichkeiten zum Kauf angeboten. Götzis zählt mit rund 12.000 Einwohnern zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten Vorarlbergs und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die barrierefreien Büroräumlichkeiten „G3“ mit einer Gesamtnutzfläche von ca. **88 m<sup>2</sup>** befinden sich im **1. Obergeschoss** der modernen Anlage in der Dr.-Alfons-Heinzle-Straße 4.

### Raumaufteilung

1. Büro 1: ca. 30,5 m<sup>2</sup>
2. Büro 2: ca. 17,0 m<sup>2</sup>
3. Büro 3: ca. 18,5 m<sup>2</sup>
4. Vorraum/Wartebereich und Gang: ca. 11,5 m<sup>2</sup>
5. Teeküche: ca. 5,0 m<sup>2</sup>
6. WC: ca. 3,5 m<sup>2</sup>
7. Kellerabteil: ca. 3,7 m<sup>2</sup>

Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung – vom klassischen Einzelbüro bis hin zur Praxis- oder Kanzleistruktur.

## **Ideale Nutzungsmöglichkeiten**

Aufgrund der zentralen Lage, der Barrierefreiheit und der funktionalen Raumaufteilung eignet sich die Einheit insbesondere für:

1. Rechtsanwälte oder Notare
2. Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
3. Unternehmensberater
4. Architekten oder Ziviltechniker
5. Versicherungs- oder Finanzdienstleister
6. Arztpraxis (z.B. Allgemeinmediziner, Facharzt)
7. Therapie- oder Physiotherapiepraxis
8. Treuhand- oder Immobilienbüro
9. Start-ups oder Dienstleistungsunternehmen

Der vorhandene Wartebereich sowie die getrennten Büroräume bieten optimale Voraussetzungen für Mandanten- oder Patientenverkehr.

## **Gebäude & Ausstattung**

Die Gesamtanlage umfasst zwei Baukörper mit insgesamt 17 Wohnungen, zwei Geschäftslokalen und zwei Büroeinheiten.

Baujahr: ca. 2010

Heizung: Nahwärme

Lift vorhanden

Barrierefreier Zugang

Fußbodenheizung

Sehr gepflegter Gesamtzustand

Widmung: Bau-Kerngebiet

Kein Eintrag im Gefahrenzonenplan oder Verdachtsflächenkataster.

## **Kaufpreis & Vermietung**

Der **Kaufpreis beträgt netto EUR 365.000,00** zzgl. 20 % USt. von EUR 73.000,00

Optional können bis zu 3 Tiefgaragenplätze zu je EUR 20.000,00 netto angekauft werden.

Die Einheit ist derzeit um EUR 1.409,43 netto (inkl. 3 Tiefgaragenplätze) zzgl. Betriebskosten vermietet. Die Betriebskosten übernimmt zur Gänze der Mieter, ebenso der Reparaturfonds. Der Mietvertrag ist bis zum 28.02.2028 befristet, kann aber mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist gelöst werden.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl als nachhaltige Kapitalanlage als auch zur späteren Eigennutzung.

**Als Finanzierungsexperte unterstütze ich Sie selbstverständlich auch gerne bei sämtlichen Finanzierungsfragen.**

## **Energiekennzahlen**

1. HWB: 25 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
2. fGEE: 0,77 (Klasse A)

Die sehr guten Energiekennzahlen unterstreichen die effiziente Bauweise der Immobilie.

## **Betriebskosten**

1. Betriebskosten: ca. EUR 197,00 netto / Monat
2. Heizkosten: ca. EUR 41,00 netto / Monat
3. Reparaturrücklage: ca. EUR 105,00 / Monat

Der Reparaturfonds der Gesamtanlage weist per 31.12.2024 einen Stand von **EUR 78.050,05** auf.

## **Highlights der Immobilie**

1. Zentrale, stark frequentierte Lage
2. Solide Bauweise
3. Sehr gepflegter Zustand
4. Barrierefreier Zugang
5. Lift vorhanden
6. Fußbodenheizung
7. Attraktive Energiekennzahlen
8. Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

An Kaufnebenkosten fallen Grunderwerbsteuer (3,5 %), Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %), Maklerhonorar (3,6 % inkl. Ust.), Kosten für die Kaufvertragserstellung sowie Beglaubigungskosten und Barauslagen an.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Interesse? Überzeugen Sie sich selbst von dieser sehr attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin oder Besprechungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Götzis, Dr.-Alfons-Heinzle-Straße 4		
<b>Anzeigen ID</b>	231495		
<b>Nutzfläche</b>	88 m²	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	4	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Baujahr</b>	2010	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination	<b>Keller</b>	3,70 m²
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	25 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,77 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 365.000
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 40,98
Monatliche Kosten	€ 226,88
Monatliche Kosten (MwSt.)	€ 45,36
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 126,61
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000
Provision	Maklerprovision 3 % zzgl. USt.
Erklärung Kosten	Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %, Kaufvertrag 1,2 % zzgl. Barauslagen BK € 169,97