

## Ihr neuer Standort in bester Lage - Geschäftsfläche in Zürs



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH
Kontakt:	Maximilian Simma
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sparkassenplatz 1 6900 Bregenz
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26547
Mobile:	+43 664 88643527
E-Mail:	maximilian.simma@sreal.at

### Ihr neuer Standort in bester Lage - Geschäftsfläche in Zürs Ihr neuer Standort in bester Lage - Geschäftsfläche in Zürs

Diese Geschäftsfläche befindet sich in einer der begehrtesten und exklusivsten Lagen des Arlbergs – im renommierten Wintersportort Zürs, einem Ortsteil der Gemeinde Lech am Arlberg. Die Lage direkt im Zentrum von Zürs bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und profitiert von einer hohen Passantenfrequenz, insbesondere während der Wintersaison.

Zürs zählt zu den bekanntesten und international meistbesuchten Skiorten Österreichs und zieht jedes Jahr ein zahlungskräftiges, internationales Publikum an. Hochwertige Hotels, gehobene Gastronomie, exklusive Boutiquen sowie der direkte Zugang zu einem der größten Skigebiete Europas machen diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen im Dienstleistungs-, Handels- oder Gastronomiebereich.

Die hervorragende Erreichbarkeit, die ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie die hohe touristische Frequenz schaffen ideale Rahmenbedingungen für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Ein Standort mit hohem Prestige,

starker Ausstrahlung und hervorragenden Entwicklungsmöglichkeiten.

### **Beschreibung:**

Die ca. 145 m<sup>2</sup> Nutzfläche dieser Immobilie erstrecken sich über zwei Ebenen – Erdgeschoss und Untergeschoss – und wurden intelligent gestaltet, um vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu bieten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großer, heller Hauptraum mit großzügiger Schaufensterfront, ideal, um Ihre Produkte oder Dienstleistungen attraktiv zu präsentieren. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Büro, das Rückzugsmöglichkeiten für administrative Tätigkeiten bietet.

Im Untergeschoss stehen getrennte Toiletten sowie Abstell- und Lagerräume, darunter ein ehemaliger Tresorraum, zur Verfügung. Diese Bereiche eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und machen die Immobilie besonders flexibel einsetzbar.

Die attraktiven Schaufensterfronten schaffen eine optimale Präsentationsfläche und laden Kunden direkt ein, Ihr Angebot zu entdecken.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenparkplatz direkt im Haus zur Verfügung, der bis zum 30.09.2028 angemietet ist.

### **Sonstige Infos:**

- Das Objekt ist ab sofort verfügbar.
- Parkmöglichkeit: Angemieteter Tiefgaragenparkplatz im Haus bis 30.09.2028.
- Lage: Hoch frequentierte Lage mit ausgezeichneter Sichtbarkeit.
- Nutzung: Vielfältige Möglichkeiten, ideal für Handel, Dienstleistungen, Büro oder Showroom.

### **Hinweis zum wirtschaftlichen Naheverhältnis:**

Zwischen dem Immobilienmakler und dem Auftraggeber/Verkäufer besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Gewerbeimmobilien!**

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Klinik <5.250m

Apotheke <4.750m

### Kinder & Schulen

Schule <4.750m

Kindergarten <4.750m

### Nahversorgung

Supermarkt <3.750m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <4.500m

### Sonstige

Bank <4.750m

Geldautomat <4.750m

Polizei <4.750m

Post <4.750m

### Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <5.750m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Lech, Zürs		
<b>Anzeigen ID</b>	291912		
<b>Baujahr</b>	1981	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objektyp</b>	Büro / Ordination
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Fernwärme
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	269 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	G	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.6 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7880
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

	Preis auf Anfrage
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 103,7
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 101,9
Einmalkosten	€ 101,9
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.