



## Attraktives Gewerbeobjekt mit Eigennutzung und vermietbaren Flächen – Sichtbarkeit & Eleganz vereint



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Immobilien Sohm
Kontakt:	Peter Sohm
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Stiglingen 1 6850 Dornbirn
Telefon:	06649587939
Mobile:	06649587939
E-Mail:	office@immobilien-sohm.at

Herzlich **willkommen** bei Immobilien Sohm!

Dieses großzügige Gewerbeobjekt mit ca. **403 m<sup>2</sup> Verkaufs-, Büro- und Lagerfläche** vereint eine perfekte Mischung aus Sichtbarkeit, Eleganz und Funktionalität. Bereits **zwei vermietete Räumlichkeiten** sorgen für eine attraktive Grundauslastung und stabile Einnahmen. Wenn alle 3 Einheiten vermietet sind, können sie mit ca. € 8000,- Mieteinnahmen kalkulieren. Bei einer Vollvermietung erzielen sie daher ca. **6% Rendite**. Aktuell könnten ca. **253 m<sup>2</sup> im EG für den Eigenbedarf genutzt werden**. Dank der hervorragenden Lage profitieren Sie und Ihre Mieter von einer optimalen Verkehrsanbindung und einer hohen Kundenfrequenz, somit interessant für Investoren und Eigennutzer.

Die großen, repräsentativen **Schaufensterfronten** setzen Ihre Produkte oder Dienstleistungen wirkungsvoll in Szene und sorgen für maximale Aufmerksamkeit. Vor und hinter dem Gebäude stehen **18 eigene Parkplätze** zur Verfügung – ein entscheidender Vorteil für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten.

### Highlights & Eckdaten

1. **Erweiterbar** – Aufgrund einer Abstandsnachsicht besteht die Möglichkeit eines Anbaues
2. Mieteinnahmen: ca. **€ 8000,-/Monat** erzielbar
3. **18 Parkplätze** vor und hinter dem Objekt

4. **Große Schaufenster** für optimale Präsentation
5. **Hervorragende Sichtbarkeit** und zentrale Anbindung
6. **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Verkauf, Büro, Lager, Praxis u. v. m.
7. **Ca. 403 m<sup>2</sup>** Gesamtfläche / **RH 2,50m - 3,00 m**
8. **2 bestehende Mieteinheiten** – bereits vermietet

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer stark frequentierten Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort zusätzlich attraktiv macht.

### Zusammengefasst

Ein ideales Objekt für Investoren und Unternehmer, die Wert auf eine Mischung aus Bestandsmietern, Expansionspotenzial und exzellenter Sichtbarkeit legen.

**Wenn Sie auf der Suche nach einer tollen Gewerbefläche in Lauterach sind, dann freue ich mich auf Ihren Anruf!**

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lauterach, Harderstraße 48h		
<b>Anzeigen ID</b>	293904		
<b>Nutzfläche</b>	403 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	803 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1990	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (18)		

---

Kaufpreis	€ 1.550.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 250
Miete (exkl. MwSt.)	€ 2.750
Provision	3,6 % Vermittlungsprovision