



INTERESSANTES INVESTMENT IN BESTER LAGE



Kontaktinformationen

Firma:	Egger Immobilien
Kontakt:	Thomas Egger
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Klarenbrunnstraße 12 6700 Bludenz
Telefon:	0043555267961
Mobile:	00436649184703
E-Mail:	office@egger-immobilien.at

Dieses attraktive Investment überzeugt nicht nur durch seine exzellente Sichtbarkeit, sondern auch durch die hohe Frequentierung.

Das Geschäftslokal erstreckt sich über großzügige 129 m² und besticht durch seine große Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt und eine einladende Atmosphäre schafft. Zusätzlich stehen 20 m² Lagerfläche im Keller zur Verfügung.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf € 18.000,00 netto kalt pro Jahr.
Es besteht ein Mietvertrag bis 31.03.2031.

Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Einzelhandel oder Büro: Hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt!

Die offene Raumgestaltung ermöglicht Ihnen eine flexible Anpassung an Ihre individuellen Bedürfnisse.

Das Geschäftslokal wurde 2014 generalsaniert. Die Heizung sowie das Dach und der Lift wurden ebenso vor einigen Jahren erneuert.

Highlights im Überblick:

- zentrale Position in einer stark frequentierten Lage.
- unmittelbare Nähe zur Schweiz
- helle, freundliche Räumlichkeiten mit hervorragender Sichtbarkeit

- ideal für Einzelhandel oder Büros
- gute Erreichbarkeit für Kunden
- klimatisiert
- 4 KFZ-Abstellplätze sind im Preis inbegriffen
- alle Preise verstehen sich als Nettopreise zzgl. 20 % Ust.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbssteuer
 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
 3,6 % Vermittlungshonorar
 1,2 % Vertragserrichtungskosten
 (alle Nebenkosten inkl. MwSt.)

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.
 Wir weisen Sie darauf hin, dass der angeführte Grundriss als Symbolbild gilt und dieser sowie die darin enthaltenen Flächenangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

Des weiteren weisen wir Sie darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag.
 § 15 der Makerverordnung gilt als vereinbart.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Höchst, Hauptstraße 41		
Anzeigen ID	294663		
Etage	EG	Objektart	Gewerblich
Objekttyp	Geschäftslokal	Keller	20,00 m ²
Heizung	Öl, Zentralheizung	Heizwärmebedarf (HWB)	148.00 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.39 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C	Externe ID	Egger_2026-334

Kaufpreis	€ 496.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 520