



## INTERESSANTES INVESTMENT IN BESTER LAGE VON HÖCHST



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Egger Immobilien
Kontakt:	Thomas Egger
Adresse	
(Straße,	Klarenbrunnstraße 12
Hausnummer,	6700 Bludenz
PLZ):	
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 193 m<sup>2</sup> und besticht durch seine große Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt und eine einladende Atmosphäre schafft. Zusätzlich stehen ca. 30 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Keller zur Verfügung.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf € 26.400,00 netto kalt pro Jahr.  
Es besteht ein Mietvertrag bis 31.03.2031.

Die offene Raumgestaltung ermöglicht eine flexible Anpassung an die 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

- 5 KFZ-Abstellplätze sind im Preis in begriffen
- Elektroladestation für E-Auto
- 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.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Höchst, Hauptstraße 41		
<b>Anzeigen ID</b>	294664		
<b>Etage</b>	EG	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Geschäftslokal	<b>Keller</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Öl, Zentralheizung	<b>Heizwärmeverbedarf (HWB)</b>	148.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmeverbedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.39 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- C Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	Egger_2026-335

---

Preis auf Anfrage  
 Betriebskosten (exkl. Mwst) € 775