



## Hard | Großzügige Geschäftsfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH  
Kontakt: Christian Fink  
Adresse  
(Straße, Hof 400  
Hausnummer, 6866 Andelsbuch  
PLZ):  
Telefon: +43 5512 25314  
Mobile: +43 5512 25314  
E-Mail: christian.fink@waelderimmo.at

### Hard | Großzügige Geschäftsfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

#### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst zentralen Lage in Hard, direkt in der Quellenstraße, einer stark frequentierten Verbindungsstraße mit ausgezeichneter Erreichbarkeit und zahlreichen Parkmöglichkeiten. Das unmittelbare Umfeld bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen und gewährleistet damit ein attraktives, geschäftsorientiertes Umfeld mit hoher Kundenfrequenz.

Die hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, stellt sicher, dass Kunden Ihr Unternehmen bequem und rasch erreichen können. Die zentrale und gut sichtbare Positionierung der Liegenschaft sorgt zusätzlich für eine optimale Auffindbarkeit.

Durch diese Kombination aus Sichtbarkeit, Frequenzlage und optimaler Erreichbarkeit bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für geschäftliche Nutzungen.

#### Immobilie

Diese vielseitig nutzbare Geschäftsfläche wurde in der Vergangenheit als Bäckerei mit angrenzendem Verkaufsladen betrieben und bietet heute eine hervorragende Grundlage für unterschiedlichste gewerbliche Konzepte. Ob klassischer Einzelhandel, Handwerksbetrieb, Produktion mit Direktverkauf, Showroom, Dienstleistungsstandort oder Kombinationen daraus: Die vorhandene Struktur ermöglicht eine flexible Anpassung an nahezu jedes Nutzungsszenario.

Im vorderen Bereich steht eine gut nutzbare Verkaufsfläche zur Verfügung, die sich ideal für Kundenverkehr, Warenpräsentation und Beratung eignet. Dahinter bzw. ergänzend bietet die Einheit mehrere Lager und Nebenräume, die eine effiziente Organisation von Waren, Materialien und Arbeitsabläufen unterstützen. Besonders attraktiv sind die großzügigen Flächen, die früher als Backstube genutzt wurden. Diese Bereiche eröffnen vielfältige Optionen, von Produktions und Werkstattflächen über Kommissionierung und Logistik bis hin zu erweiterten Verkaufs oder Studioflächen.

Zusätzlich ist ausreichend Platz für ein Büro bzw. einen administrativen Bereich vorhanden, sodass sich operative Tätigkeiten und Verwaltung sinnvoll unter einem Dach bündeln lassen. Insgesamt überzeugt die Geschäftsfläche durch ihre Größe, die funktionale Raumaufteilung und vor allem durch die außergewöhnliche Nutzungsflexibilität.

Zur Immobilie gehören sechs zugeordnete Parkplätze. Darüber hinaus stehen weitere Allgemeinparkplätze zur Verfügung, was eine komfortable Parksituation für Kunden und Mitarbeiter gewährleistet.

Die Geschäftsfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus. Es besteht die Möglichkeit, das gesamte Gebäude zu erwerben oder weitere Wohneinheiten innerhalb des Hauses. Bei weiterem Interesse können zusätzliche Informationen und vollständige Exposés zugesendet werden.

### Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard		
<b>Anzeigen ID</b>	295410		
<b>Etage</b>	EG	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Lager / Werkstatt	<b>Heizung</b>	Zentralheizung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	6	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	121 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE)</b>	1.77 kwh/m²a

**Klasse**

**Gesamtenergieeffizienz-  
Faktor (Klasse fGEE)**

**Externe ID**

justimmo\_363501\_623

**Parkplatz:**

Freiplatz (6)

---

Kaufpreis

€ 439.000