

## Perfekte Gastro-Location in Hohenems – Frequenz, Lage & Größe vereint



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Breuss&Partner GmbH
Kontakt:	Erkan Cetin
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Marktstrasse 38 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 664 3858861
Mobile:	-
E-Mail:	Office@BreussPartner.at

### Perfekte Gastro-Location in Hohenems – Frequenz, Lage & Größe vereint

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit im Herzen von Hohenems! In ausgezeichnete Lage im wirtschaftlich starken Rheintal präsentiert sich dieses großzügige und gepflegte Gastgewerbe mit Imbissbetrieb als ideale Chance für Gastronomen, die neu durchstarten oder ihr bestehendes Konzept erweitern möchten.

Mit einer beeindruckenden Gesamtfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum, um unterschiedlichste gastronomische Konzepte erfolgreich umzusetzen. Ob klassischer Imbissbetrieb, Bar- oder Loungekonzept oder eine Kombination verschiedener Geschäftsmodelle – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Das Gebäude überzeugt durch eine massive Bauweise sowie eine schalldichte Ausführung, wodurch auch intensivere gastronomische Nutzungen problemlos realisierbar sind. Die gesamte Elektroinstallation wurde kürzlich erneuert und entspricht modernen Anforderungen, was zusätzliche Investitionen deutlich reduziert.

Die gepflegte Ausstattung schafft eine einladende Atmosphäre, in der sich Gäste rundum wohlfühlen können. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Komfort, während die effiziente Gasversorgung einen

wirtschaftlichen Betrieb unterstützt. Besonders hervorzuheben ist der vollständig unterkühlte Barbereich, der optimale Bedingungen für den Ausschank und die Lagerung von Getränken bietet und gleichzeitig einen attraktiven Mittelpunkt für Ihre Gäste darstellt.

Auch in puncto Erreichbarkeit überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Die sehr gute Verkehrsanbindung – unter anderem durch eine nahegelegene Busverbindung – sowie vorhandene Parkmöglichkeiten ermöglichen eine komfortable An- und Abreise für Ihre Gäste.

**Die Lage ist besonders hervorzuheben:** Umgeben von zahlreichen etablierten Großbetrieben sowie Gewerbe- und Industriebetrieben profitiert der Standort von einer konstant hohen Frequenz, insbesondere durch Mitarbeiter der umliegenden Unternehmen. Zusätzlich befinden sich Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, ein Supermarkt sowie eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe, wodurch ein breit gefächertes Publikum – von Berufstätigen über Familien bis hin zu Schülern – angesprochen wird.

Diese Kombination aus hervorragender Mikrolage, starker Infrastruktur und hoher Kundenfrequenz bietet ideale Voraussetzungen für einen nachhaltig erfolgreichen Gastronomiebetrieb.

Die Immobilie wird im Rahmen eines langfristigen Pachtverhältnisses angeboten: Es besteht ein Pachtvertrag über 10 Jahre mit Option auf weitere 10 Jahre, was Ihnen eine hohe Planungssicherheit garantiert. Der monatliche **Pachtzins beträgt ca. € 1.900,00.**

### **Betriebskosten nach Verbrauch!**

Für die Übernahme des bestehenden Gebäudes und der Ausstattung ist eine Ablöse in Höhe von **€ 240.000,00 zu leisten.**

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren Standort in einer der gefragtesten Lagen Vorarlbergs. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen gastronomischen Erfolg.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Diese attraktive Imbiss- bzw. Gastgewerbeimmobilie befindet sich in der Gemeinde Hohenems (PLZ 6845) und überzeugt durch ihre ausgezeichnete, stark frequentierte Lage im wirtschaftlich dynamischen Rheintal.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl etablierter Großbetriebe, Gewerbe- und Industriebetrieben, die täglich für ein hohes Maß an Kundenfrequenz sorgen. Insbesondere zur Mittagszeit profitiert der Standort erheblich von Mitarbeitern umliegender Unternehmen, wodurch ein stabiles und nachhaltiges Umsatzpotenzial gegeben ist.

Darüber hinaus zeichnet sich die Lage durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Sowohl die Nähe zu zentralen Verkehrsachsen als auch die gute Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr machen den Standort für Gäste und Kunden besonders attraktiv. Ausreichende Parkmöglichkeiten in der Umgebung erhöhen zusätzlich die Besucherfreundlichkeit.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems		
<b>Anzeigen ID</b>	298931		
<b>Grundstücksgröße</b>	1.450 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objektyp</b>	Gastronomie / Hotel
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1513
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz		

---

Kaufpreis	€ 240.000
Provision	10.920,00 € inkl. 20% USt.
Erklärung Kosten	

Vertragserrichtungsgebühr: nach Vereinbarung