

## Ihr neuer Standort - Büro-/Verkaufsfläche



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH
Kontakt:	Maximilian Simma
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sparkassenplatz 1 6900 Bregenz
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26547
Mobile:	+43 664 88643527
E-Mail:	maximilian.simma@sreal.at

### Ihr neuer Standort - Büro-/Verkaufsfläche

Die angebotene Büro-/Verkaufsfläche befindet sich in zentraler und gut erreichbarer Lage im idyllischen Brand im Brandnertal. Die Adresse Mühledörfle 71 überzeugt durch ihre Nähe zum Ortskern sowie zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen.

Brand ist eine beliebte Tourismusdestination und bietet sowohl im Sommer als auch im Winter eine hohe Besucherfrequenz. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer gelungenen Mischung aus Hotellerie, Gastronomie und regionalen Betrieben, wodurch sich attraktive Synergien für Ihr Unternehmen ergeben.

Dank der guten Erreichbarkeit sowie vorhandener Parkmöglichkeiten profitieren sowohl Kunden als auch Mitarbeiter von einem komfortablen Zugang. Die Lage eignet sich ideal für Unternehmen, die von Laufkundschaft, touristischem Potenzial und einer charmanten alpinen Umgebung profitieren möchten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihren neuen Standort in einer wirtschaftlich interessanten und zugleich naturnahen Region zu etablieren.

Die hervorragende Erreichbarkeit, die ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie die hohe touristische Frequenz schaffen ideale Rahmenbedingungen für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

### **Beschreibung:**

Die Immobilie präsentiert sich in einem super Zustand. Helle und großzügige Räumlichkeiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Große Schaufensterfronten bieten eine ideale Präsentationsfläche für Ihre Produkte oder Dienstleistungen und laden Kunden förmlich ein.

### **Raumaufteilung:**

Die ca. 119,67 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich auf eine großzügige Verkaufsfläche, zwei Büroräume, ein Archiv, einen Technikraum, eine Küche sowie ein WC. Im Kellergeschoss steht zudem ein ca. 12,45 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung. Die Raumaufteilung wurde durchdacht und funktional gestaltet, um unterschiedlichen Nutzungskonzepten und individuellen Anforderungen optimal gerecht zu werden.

### **Sonstige Infos:**

- Das Objekt ist ab sofort verfügbar.
- Parkmöglichkeiten vor dem Geschäft und ein Carportparkplatz Top TG 03

- Hoch frequentierte Lage mit hoher Sichtbarkeit.
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Hinweis zum wirtschaftlichen Naheverhältnis:**

Zwischen dem Immobilienmakler und dem Auftraggeber/Verkäufer besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Gewerbeimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie**

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Brand, Mühledörfle		
<b>Anzeigen ID</b>	299488		
<b>Baujahr</b>	2007	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination	<b>Keller</b>	12,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Solar, Öl, Zentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	66 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE)</b>	1.08 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienzfaktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7937
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)	Carport	

---

	Preis auf Anfrage
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 57,95
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 172,1
Einmalkosten	€ 172,1
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.