



zur Anzeige

## Gewerbefläche auf der Lindauer Insel – flexibel nutzbar als Verkaufs- oder Bürofläche!



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
Kontakt: Barbara Oppl  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Siedlung 31, 6463 Karrösten  
Telefon: +4915565460011  
Mobile: 00436645251685  
E-Mail: b.oppl@perfektimmo.at

In einmaliger Lage auf der begehrten **Lindauer Insel** steht diese großzügige Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von ca. 1.092,56 m<sup>2</sup> zur Verfügung und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Geschäftsleute mit Weitblick. Die zentrale Lage auf der historischen Insel bietet hohe Sichtbarkeit und eine solide Frequenz aus Einheimischen und Touristen und schafft damit beste Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg.

Das Objekt wird derzeit als **Outlet-Center** genutzt und überzeugt durch seine offene, flexible Raumstruktur, die vielfältige Nutzungskonzepte ermöglicht. Ob repräsentative Verkaufsfläche, moderne **Büro- und Dienstleistungsflächen**, großzügiger **Ausstellungsraum** oder **Fitnessstudio** – die Fläche kann nach den individuellen Vorstellungen und Anforderungen des zukünftigen Mieters umgebaut und angepasst werden. Die hohe Gestaltungsfreiheit ermöglicht eine optimale Anpassung der Räume an das jeweilige Geschäftsmodell.

Die großzügige, flexibel nutzbare Fläche in einer der gefragtesten **Lagen am Bodensee macht das Objekt ideal für Investoren und Unternehmer**, die einen repräsentativen und wertstabilen Standort suchen. Die Lindauer Insel überzeugt dabei durch Exklusivität, hohe Lebensqualität und wirtschaftliche Dynamik.

Diese Gewerbefläche bietet Ihnen die ideale Basis, um Ihre Geschäftsidee in einem einzigartigen Umfeld erfolgreich zu etablieren und weiterzuentwickeln.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Die Gewerbefläche auf der Lindauer Insel liegt inmitten der historischen Altstadt, mit hoher Passantenfrequenz und unmittelbarer Nähe zu Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Dank sehr guter Infrastruktur mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie zur Bodenseepromenade verbindet der Standort optimale Erreichbarkeit mit attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am See.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Gewerbe (Büro, Ausstellung, Büro, Fitnessstudio, Dienstleistung)

Zustand: gepflegt

Räume: 3

Verkaufs-/Nutzfläche: 1.092,56 m<sup>2</sup>

Stockwerk: 1. Obergeschoß und Erdgeschoß mit Zugang und Werbefläche außen sowie Zufahrt zum Beladen

Personenaufzug: ja

Barrierefreiheit: ja

Ausstattung: keine

Böden: Parkett, Linoleum, Teppich

Heizung: neue Gasheizung

Keller: nein

Parkplatz: 1 allgemeiner Stellplatz, der genutzt werden kann

Verfügbarkeit: ab sofort

Miete: € 10.925,60 inkl. USt

Betriebskosten dzt.: € 4.423,08 inkl. USt

**Gesamtmiete: € 15.348,68 brutto**

Kaufoption: ja

**Kaufpreis: auf Anfrage**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

#### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Barbara Oppl  
Selbstständige Vertriebspartnerin Süddeutschland

Mobil: 1

E-Mail:

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten  
Maklerhonorar: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 19% USt  
Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

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.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <375m  
Apotheke <125m  
Krankenhaus <175m  
Klinik <175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <50m  
Höhere Schule <750m  
Universität <6.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <6.525m

### **Sonstige**

Bank <300m  
Geldautomat <300m  
Post <225m  
Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <3.575m  
Bahnhof <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:  
Lage – Lindauer Insel

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Bayern Lindau (Bodensee), Lindau (Bodensee), Marktplatz 5		
<b>Anzeigen ID</b>	300999		
<b>Nutzfläche</b>	1092.56 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objektyp</b>	Geschäftslokal
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2256		

---

Gesamtmiete (exkl. MwSt.)	€ 12.898,05
Betriebskosten (exkl. MwSt)	€ 3.716,87
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	Kaufpreis auf Anfrage