



www.smarthomeimmo.at



GESCHÄFTSLOKAL IN ZENTRUMSNÄHE

Schlossgasse, Dornbirn

Ihre Vorteile:

- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- separater Lagerraum
- zentrumsnahe Lage

Lage	Schlossgasse 15, Dornbirn	
Preis	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsfläche (GR9) € 299.000,00 • Tiefgaragenparkplatz (AE17) € 18.000,00 	
Objekt	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsfläche ca. 95,00 m² <p>Großraumbüro/Ausstellungsraum ca. 92,81 m² WC ca. 2,19 m²</p> <p>Keller ca. 11,09 m²</p> <p>Baujahr 2003 Energie Gas</p>	
Betriebskosten	<ul style="list-style-type: none"> • derzeit € 202,54 / Monat • zzgl. Reparaturrücklage € 98,38 / Monat • Stand Reparaturfond per 31.12.2017 € 49.000,00 	
Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"> • in Erstellung 	
Nebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> • 3,5% Grunderwerbssteuer • 1,1% Grundbucheintragung • 3,6% Vermittlungshonorar (inkl. 20% MwSt.) • 1,5% Errichtung und Durchführung Vertrag 	







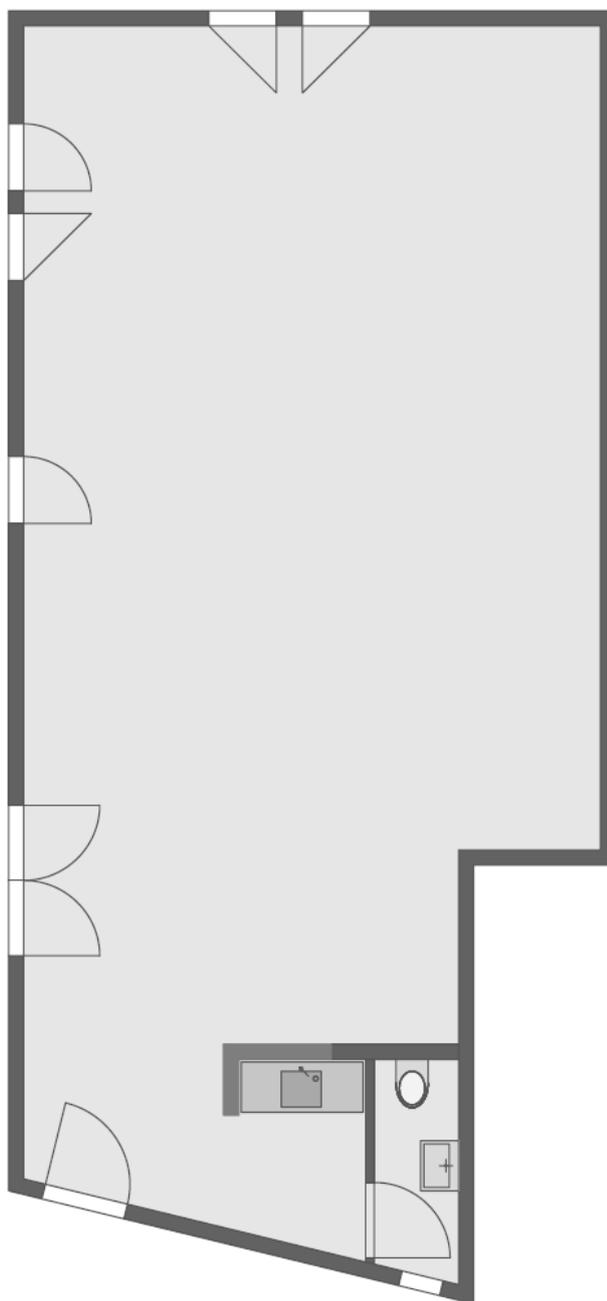
Ortsportrait Stadt Dornbirn



- knapp über 48.000 Einwohner
- 120 km² Fläche
- über 1.400 Betriebe
- unzählige Bildungseinrichtungen von Kindergarten bis FH
- Krankenhaus
- 4 Bahnhöfe
- Stadtbus- sowie Landbuslinien

- Karrenseilbahn mit bis zu 250.000 Fahrgästen pro Jahr
- mehr als 250 Vereine, z.B.: FC Dornbirn (Fußball), SSV Schoren (Handball), Pfadfinder, Tennisclub, Basketball Lions, uvm.
- vielfältiges Kulturangebot an Musik z.B.: Conrad Sohm, Spielboden, und Museen (Inatura, Rolls-Royce) uvm.
- namhafte Betriebe wie zB Zumbotel, Mohrenbrauerei, Rudolf Ölz Meisterbäcker und Spar Österreich





Beschreibung

Die zum Verkauf stehende Geschäftsfläche befindet sich angrenzend an das Dornbirner Stadtzentrum. Im Jahre 2003 wurde dieses Gebäude mit gesamt neun Einheiten - die gegenständliche Geschäftsfläche sowie acht Wohneinheiten - vom Vorarlberger Bauträger Rümmele Baugesellschaft m.b.H. errichtet.

Optimal - im Erdgeschoss gelegen, bietet diese Immobilie nicht nur Barrierefreiheit, sondern ebenso genügend Ausstellungsfläche. Die große Fensterfront erstreckt sich von der Süd- bis über die Westseite der Geschäftsfläche und sorgt für genügend Lichteinfall und indes ausreichend Schaufenster. Schau-/Verkaufsraum sowie WC und Teeküchennische bilden das Raumprogramm. Die Küchenzeile kann mit wenig Handgriffen zum Empfangsbereich umfunktioniert werden. Diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Büroräumlichkeiten, Ausstellungsraum, Praxisräumlichkeiten oder gar als Tanzstudio - auf diesen 95,00 m² können Sie Ihre beruflichen Ziele verwirklichen und neue Ideen/Visionen entstehen lassen. Kunden und/oder Mitarbeiter parkieren bequem auf den gesamt sechs Besucherparkplätzen direkt vor der Geschäftsräumlichkeit.

Komplettiert wird das Raumprogramm mit einem separaten Kellerraum im Untergeschoss sowie dem zur Geschäftsfläche zugehörigen Tiefgaragenparkplatz.

Die Lage

Die begünstigte Lage bietet eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz. Eine Bushaltestelle der Stadtbuslinien Nr. 9 sowie Nr. 10 befindet sich direkt vor dem Gebäude. Das Dornbirner Stadtzentrum liegt ca. 10 Gehminuten oder mit dem Auto ca. 3 Minuten von der Schlossgasse 15 entfernt. Autobahnanschlüsse Dornbirn Süd sowie Dornbirn Nord sind lediglich ca. 10 Autominuten entfernt. Zudem wartet Dornbirn mit einem breiten Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln auf.

»Eine Immobilie mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!
Überzeugen Sie sich selbst!«



Frau Sabine Lässer – steht Ihnen für weitere Informationen bzw. für einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung:

Telefon 05574/743 02 44

Mobil 0699/174 302 44

Mail s.laesser@smarhomeimmo.at