

## Top-Investment - Rohbaufläche mit Gestaltungspotential



Beispielbild Kaffee Schwoich

**Objektnummer: 0009000468**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Kufstein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6334 Schwoich
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Nutzfläche:</b>	106,02 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

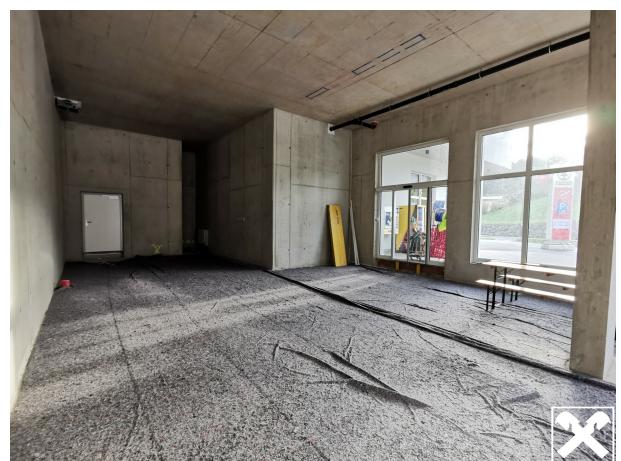
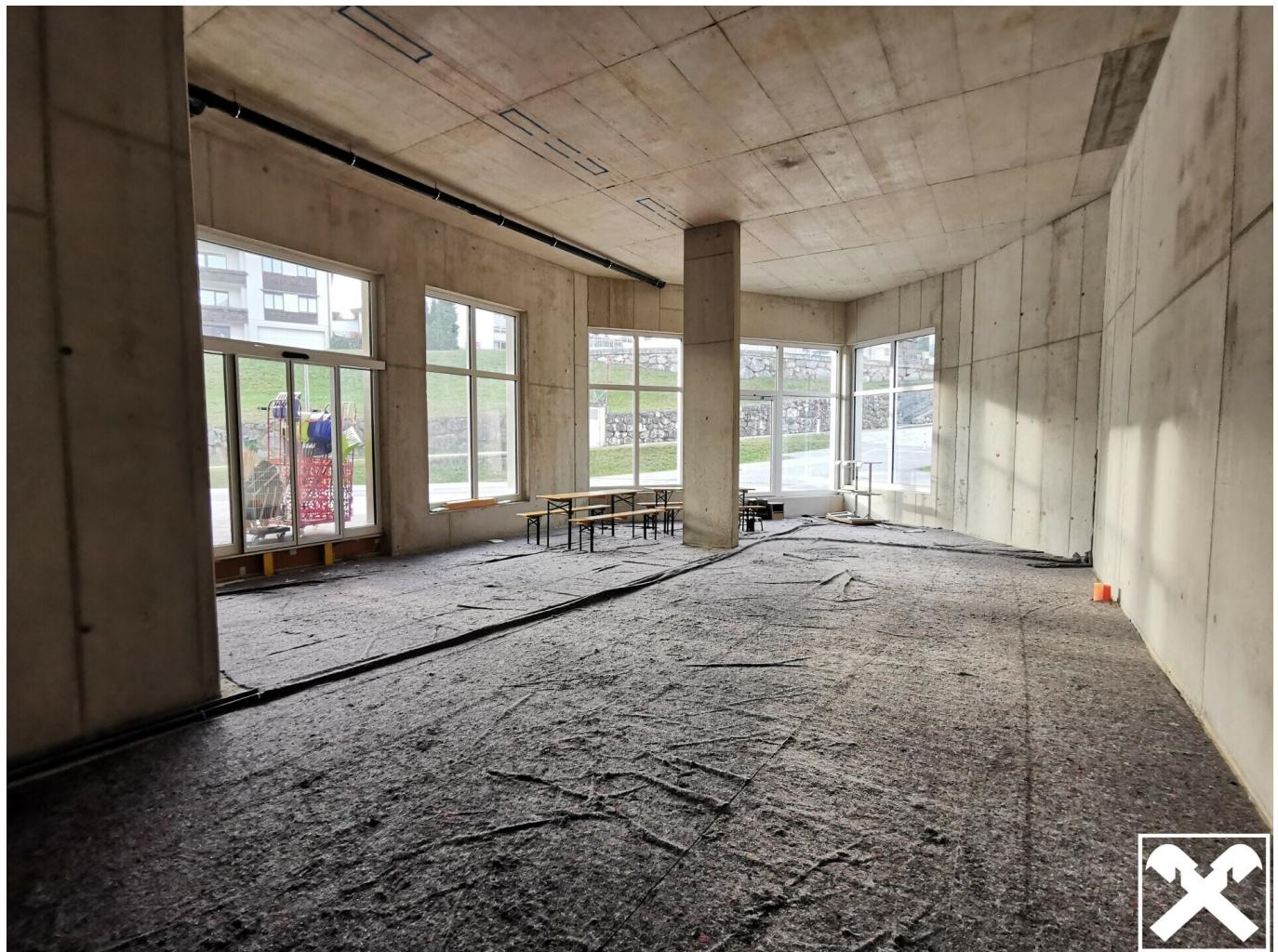


**Andrea Steiner**

Raiffeisen Bezirksbank Kufstein eGen  
Oberer Stadtplatz 1a  
6330 Kufstein

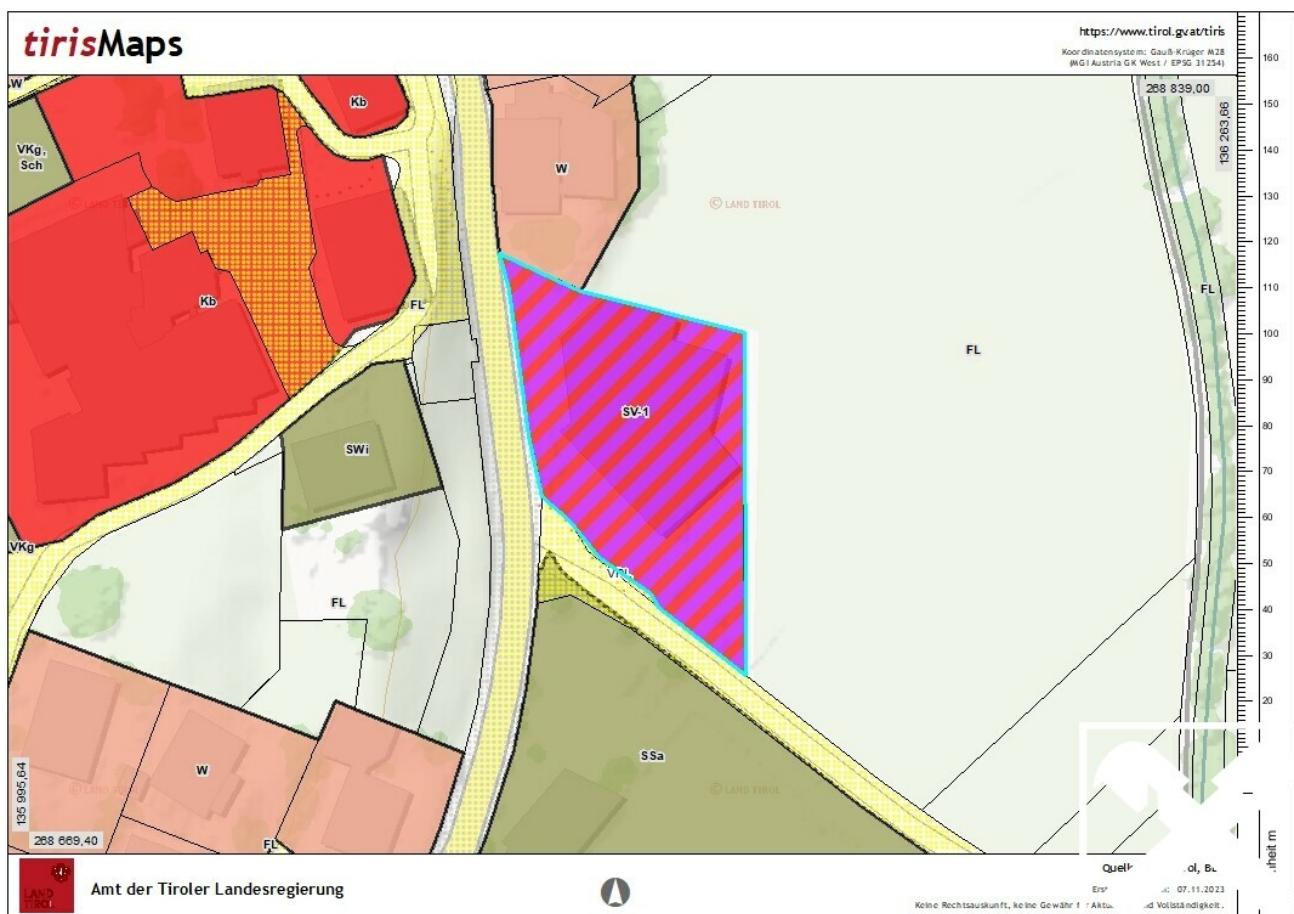
T 50182  
H +43 5372 200-50182

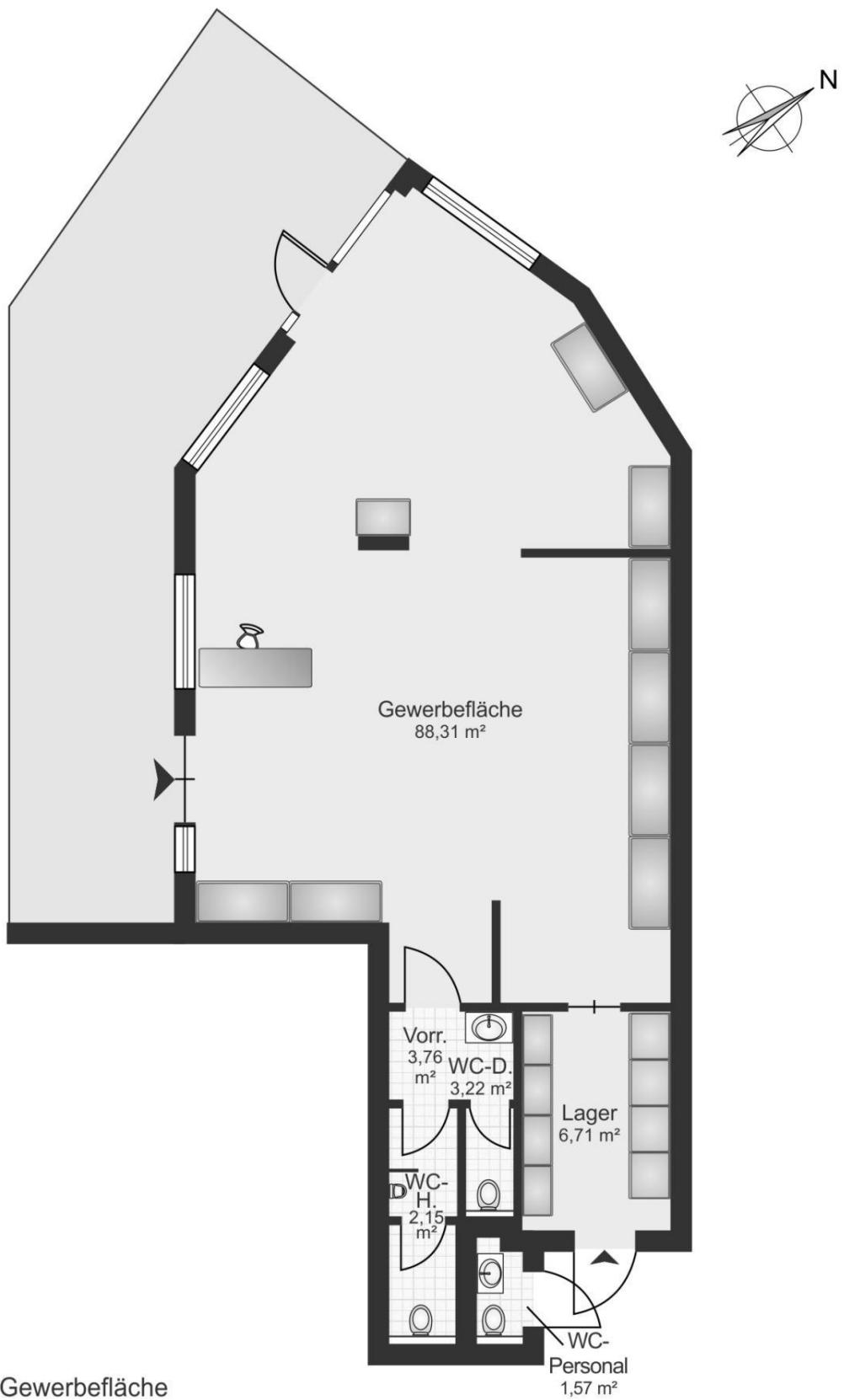
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





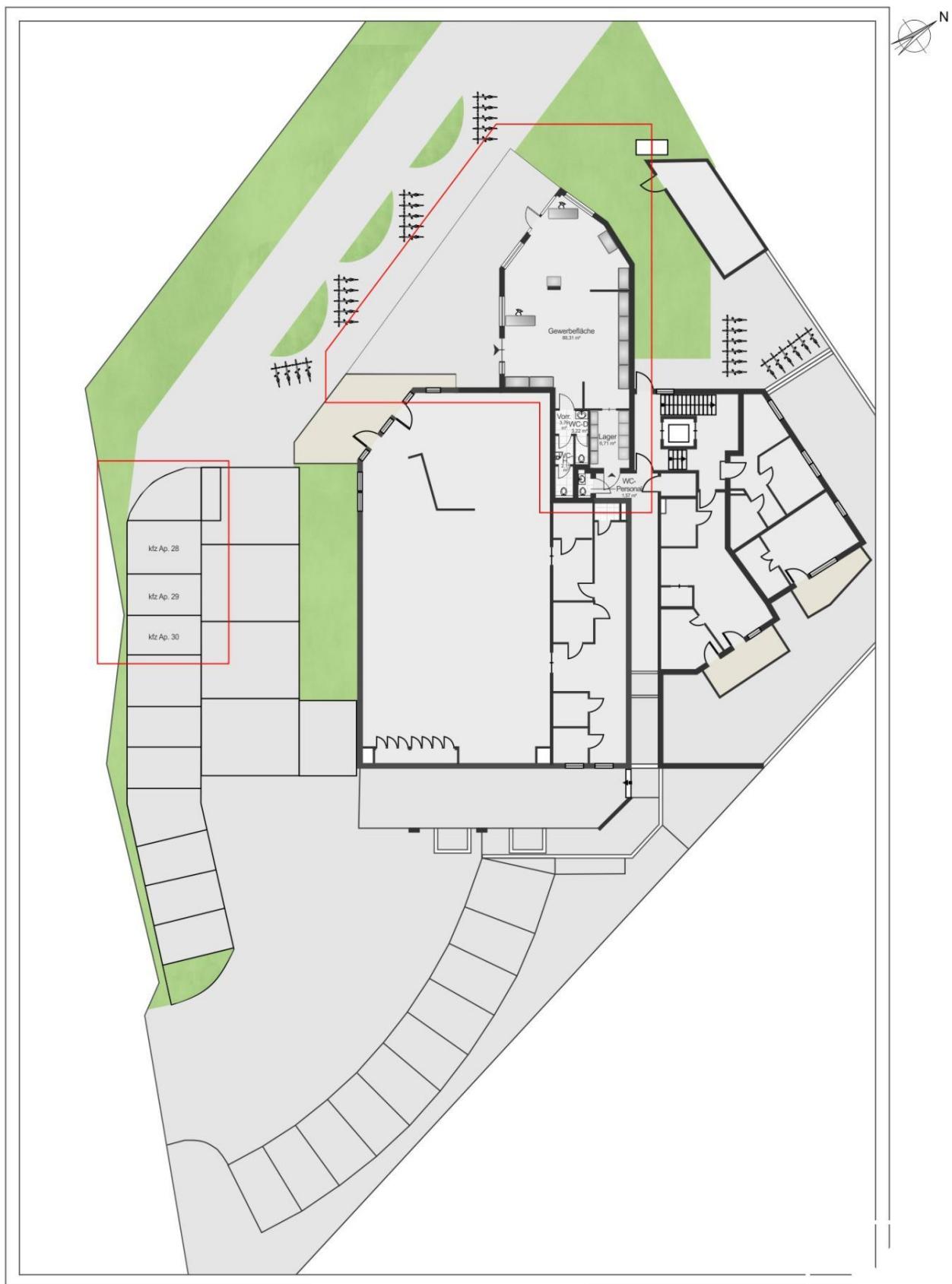






### Gewerbefläche

Bei der symbolisch eingezeichneten Möblierung handelt es sich lediglich um einen Einrichtungsvorschlag. Die dargestellten Möbel sind im Preis nicht inbegriffen. Die Raiffeisen Bezirksbank Kufstein übernimmt keine Haftung oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Grundrisse und deren Übereinstimmung mit den Naturmaßen. Der Einrichtungsvorschlag erfolgt somit unverbindlich.



### Gewerbefläche

Bei der symbolisch eingezeichneten Möblierung handelt es sich lediglich um einen Einrichtungsvorschlag. Die dargestellten Möbel sind im Preis nicht inbegriffen. Die Raiffeisen Bezirksbank Kufstein eGen übernimmt keine Haftung oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Grundrisse und deren Übereinstimmung mit den Natumaßen. Der Einrichtungsvorschlag erfolgt somit unter ausdrücklichem Vorbehalt.

# Objektbeschreibung

?Wir freuen uns sehr, Ihnen diese **attraktive Gewerbefläche** in zentraler Lage von Schwoich - direkt neben dem Spar Markt - anbieten zu dürfen.

Insgesamt stehen Ihnen ca. **106 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Verfügung.

Die Fläche befindet sich noch im Rohzustand und kann nach eigenen Wünschen ausgebaut werden.

Die Immobilie bietet Ihnen eine helle, freundliche Atmosphäre und ist für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten optimal geeignet.

Der ideale Standort direkt an der Landstraße und die gleichzeitige Zentrumsnähe vereinen beste Verkehrsanbindungen und hohe Kundenfrequenz.

## Objektdetails:

- erstklassige Verkehrs- und Zentrumslage
- moderne, energieeffiziente Bauweise und Ausstattung
- flexible Gestaltungsmöglichkeiten je nach Bedarf
- geringe Betriebskosten
- Gewerbe- bzw. Geschäftsfläche ca. 88,31 m<sup>2</sup>
- sehr gute Raumhöhe
- Lager/Büro etc. ca. 6,71 m<sup>2</sup>
- WC Damen
- WC Herren
- WC Personal
- Außenfläche ca. 88,93 m<sup>2</sup>

Ursprünglich waren die Räumlichkeiten für eine Bäckerei mit Tagescafé vorgesehen, es bieten sich jedoch zahlreiche, weitere Nutzungsmöglichkeiten an, z.B.

- Startups, Praxis, Kanzlei, Büro, Agentur

- Ordination, Therapie, Studio, Atelier

Ein weiteres Highlight ist die riesige, sonnige Außenfläche mit ca. 89 m<sup>2</sup>, eine ideale Terrasse mit traumhaften Ausblick auf die schöne Natur- und Berglandschaft von Schwoich.

Die großen Fensterfronten bringen Licht in die Räume und sorgen für ein gutes und angenehmes Raumklima.

Beheizt wird das Objekt mit einer effizienten Pellets-Zentralheizung welche eine wohlige Wärme garantiert.

Im Kaufpreis sind **drei Autoabstellplätze im Freien** inkludiert.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Business.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!