

Attraktive Geschäftsfläche mit Verkaufs-Vorplatz in stark frequentierter Sichtlage



Aussenansicht Verkaufsfläche

Objektnummer: 2603_14397

Eine Immobilie von RE/MAX Commercial Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6305 Itter
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	187,00 m ²
Verkaufsfläche:	187,00 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Gesamtmiete	2.760,12 €
Kaltmiete (netto)	2.019,60 €
Kaltmiete	2.300,10 €
Provisionsangabe:	
3.00 MM	

Ihr Ansprechpartner

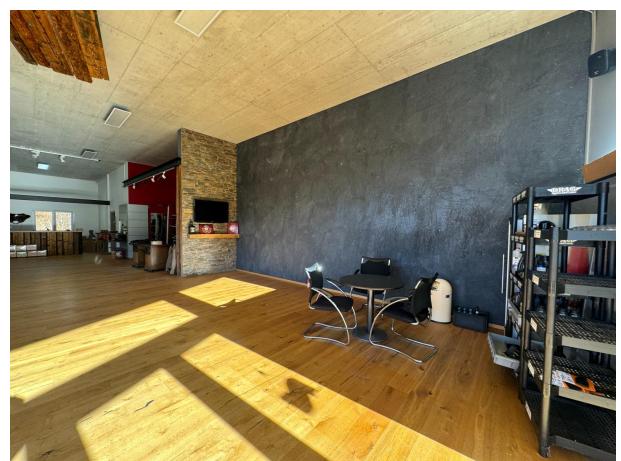
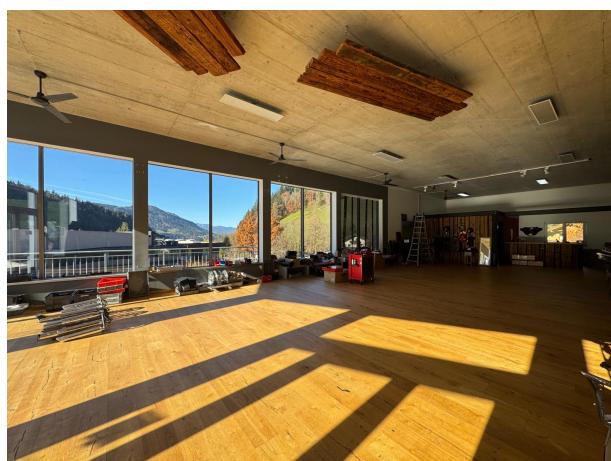
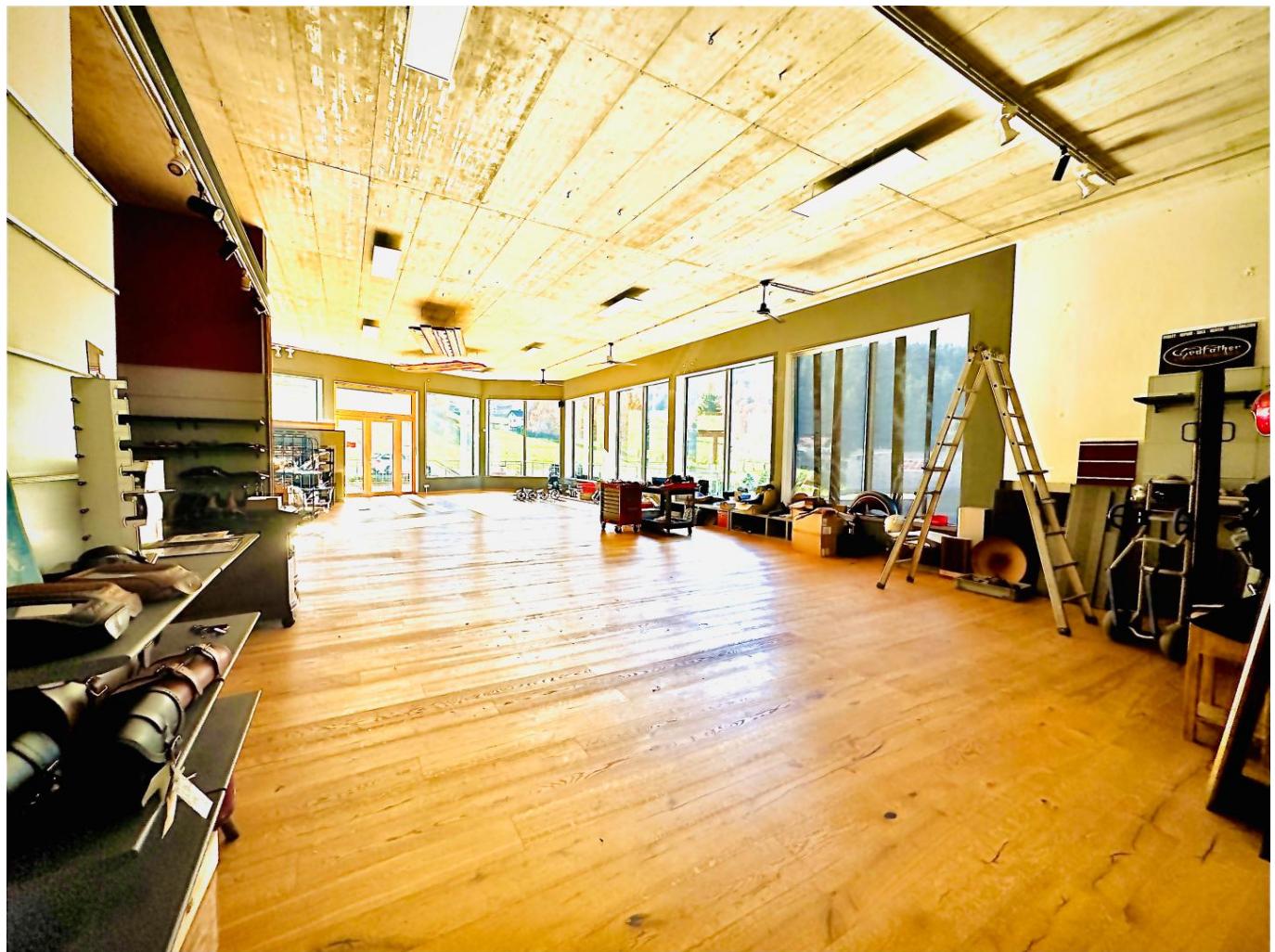


Raimund Baumgarten

RE/MAX Commercial Group
Baumgarten 115
6320 Angerberg

T 3538895





Objektbeschreibung

Attraktive Geschäftsfläche mit Verkaufs-Vorplatz in stark frequentierter Sichtlage!

Diese moderne und äußerst lichtdurchflutete Geschäftsfläche (Top 2) befindet sich im Erdgeschoss eines 2016 erbauten Gebäudes in Itter (Mühltal) – direkt an der stark frequentierten Loferer Bundesstraße.

Die südseitige Ausrichtung und die großflächigen Fensterfronten sorgen für eine freundliche, einladende Atmosphäre und eine hervorragende Sichtbarkeit, die sich optimal für Werbung und Laufkundschaft eignet.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Vorplatz, der sich ideal als zusätzliche Verkaufs- oder Ausstellungsfläche im Freien nutzen lässt – perfekt für Produktpräsentationen, Fahrzeuge, Fahrräder, Sportartikel oder saisonale Aktionen.

Die Einheit ist gut ausgestattet:

Parkettboden

Fußbodenheizung mit eigener Gastherme (nicht in den Betriebskosten enthalten)

Sanitäranlagen vorhanden

Die Räumlichkeiten sind offen gestaltet und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine Erweiterung um ca. 50–60 m² ist ebenfalls möglich, wodurch zusätzlicher Platz für Lager, Werkstatt oder Verkaufsfläche geschaffen werden kann.

Dank der idealen Lage und der hohen Sichtbarkeit eignet sich die Fläche hervorragend für: Verkauf, Ausstellung, Showroom, Büro, Fahrrad- oder Motorradhandel, Ski- & Snowboardverleih sowie viele weitere Branchen.

Lage:

Das Objekt liegt in 6305 Itter (Mühltal) – nur etwa 2 Autominuten vom Ortszentrum Itter und rund 10 Autominuten von Wörgl entfernt.

Die direkte Lage an der Loferer Bundesstraße garantiert eine exzellente Werbewirkung und hohe Kundenfrequenz – ideal für jedes Unternehmen, das von Sichtbarkeit und Erreichbarkeit profitiert.

Vor dem Gebäude stehen mehrere Kundenparkplätze zur Verfügung.

Der großzügige Vorplatz kann zusätzlich aktiv als Verkaufs- oder Präsentationsfläche im Freien genutzt werden – ein klarer Mehrwert gegenüber klassischen Innenflächen.

Ausstattung:

Baujahr 2016

Helle, offene Geschäftsfläche mit großen Fensterfronten

Südseitige Ausrichtung

Hochwertiger Parkettboden

Fußbodenheizung (eigene Gastherme)
Sanitäranlagen vorhanden
Vorplatz als Verkaufs- oder Ausstellungsfläche nutzbar
Erweiterbar um ca. 50–60 m²
Kundenparkplätze direkt vor dem Haus
Niedrige Betriebskosten
Energieausweis: HWB 40 | fGEE 0,58

Besonderheiten:

Erstklassige Sichtlage direkt an der Loferer Bundesstraße
Vorplatz als attraktive Außen-Verkaufsfläche
Großzügige Fensterflächen & helle Räume
Erweiterbar & flexibel nutzbar
Perfekt geeignet für Verkauf, Fahrrad- & Motorradhandel, Ski- oder Snowboardverleih
Niedrige Betriebskosten

Nur wenige Autominuten nach Wörgl und ItterAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2019,6	zzgl 20% USt.
Betriebskos	€	280,5	zzgl 20% USt.
ten			
Umsatzsteu	€	460,02	
er			
<hr/>			
Gesamtbetr	€	2760,12	
ag			
<hr/>			
Heizwärme	40.0		
bedarf:	kWh/(m ² a)		
Klasse	Heiz B		
wärmebeda			
rf:			
Faktor	Ges 0.58		
amtenergie			
effizienz:			
Klasse	A+		
Faktor	Ges		
amtenergie			
effizienz:			