

## **Schöne Geschäfts und Bürofläche in Kramsach für Ihr Unternehmen**



Aussenansicht

**Objektnummer: 2603\_14362**

**Eine Immobilie von RE/MAX Commercial Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6233 Kramsach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	192,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	192,00 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	2.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.291,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	8250.00

## Ihr Ansprechpartner



**Raimund Baumgarten**

RE/MAX Commercial Group  
Baumgarten 115  
6320 Angerberg

T 3538895



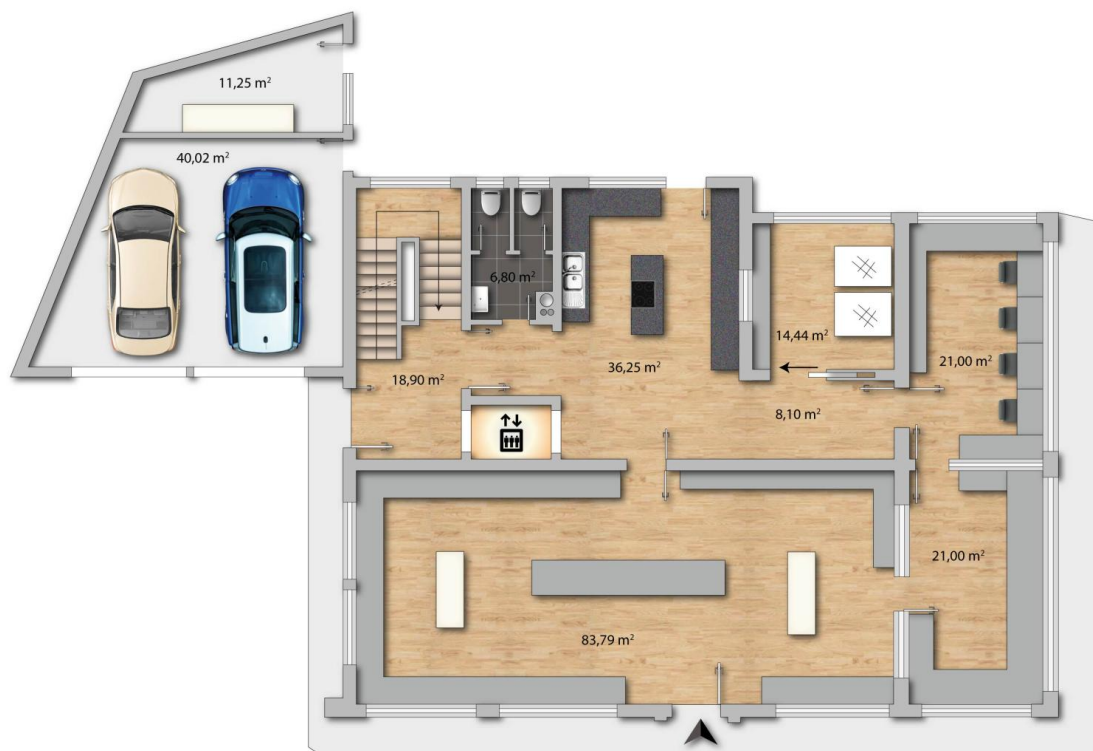












## Objektbeschreibung

Geschäfts und Bürofläche in Kramsach,

Im Erdgeschoß dieses mit Liebe sanierten und modernisierten Wohn- und Geschäftshauses, befindet sich eine großzügige ca. 192m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche, zur Vermietung. Zu bieten hat die Geschäftsfläche einen großen Verkaufsraum mit ca. 84 m<sup>2</sup>, zwei Nebenräume mit ca. 21 m<sup>2</sup> sowie ein Besprechungszimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> und ein großzügiger Raum mit ca. 36 m<sup>2</sup>. Die Geschäftsfläche verfügt über Damen und Herren - Toiletten sowie Bodenauslässe mit DV-Verkabelung. Die Kellerfläche ist nicht Gegenstand des Angebots, es kann jedoch ein Teil dazu gemietet werden. Im Aussenbereich befinden sich ein Garagenabstellplatz, sowie fünf Parkplätze im Freien.

Trotz der Ruhelage im Kramsacher Mariathal sind das Dorfzentrum und die Nahversorger, sowie zahlreiche Cafès und Lokale in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebenso Kindergarten und Schulen. Zum Skigebiet Reitherkogelbahn gelangt man in 5 Autominuten, zu den Alpbacher Bergbahnen in nur 15 Minuten (ca. 10 km). Die Rheintaler Seen erreichen Sie in ebenfalls nur 5 Autominuten. Kramsach ist ein sehr familiärer Ort mit gemütlichen Cafes und Restaurants. Kindergarten und Schulen sowie Ärzte sind im Ort verfügbar. Ein Einkaufszentrum und die Autobahn sind in wenigen Fahrminuten im Nachbarort Brixlegg erreichbar.

Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	2000	zzgl 20% USt.
-------	---	------	---------------------

Betriebskosten	€	291,67	zzgl 20% USt.
----------------	---	--------	---------------------

Umsatzsteuer	€	458,33	
--------------	---	--------	--

-----

Gesamt	€	2750	
--------	---	------	--

-----

-----

Heizwär 31.0 kW  
mebedarh/(m<sup>2</sup>a)  
f:

Klasse B  
Heizwär  
mebedarf  
f:  
Faktor G0.82  
esamten  
ergieeffi  
zienz:  
Klasse A  
Faktor G  
esamten  
ergieeffi  
zienz: