

# INVESTORENOBJEKT: Bürogebäude mit wertbeständiger und solider Rendite in Bludenz!



Standort: 6700 Bludenz - Objektnummer: 1578

Lage:

zentral Nähe Autobahn Nähe Bahnhof Bludenz bekannte Lage Industriegebiet eigene Tankstelle Tiefgarage

#### Sonstiges:

Das einzigartige Bürogebäude befindet sich in sehr zentraler Lage im Bludenzer Industriegebiet. Es ermöglicht somit Arbeiten in ausgezeichneter, aber dennoch ruhiger Lage. Insgesamt umfasst das Bürogebäude 23 Einheiten. Derzeit sind alle im Bürohaus befindlichen Einheiten vollständig vermietet.



# INVESTORENOBJEKT: Bürogebäude mit wertbeständiger und solider Rendite in Bludenz!

Neben dem Erdgeschoss sind insgesamt 4 Obergeschosse vorhanden, diese können durch einen Lift oder das Treppenhaus erreicht werden. Neben zahlreichen Außenstellplätzen für Mieter und Kunden verfügt das Bürohaus zudem über Tiefgaragenplätze.

Die Liegenschaft wird zentral durch das Fernwärmenetz beheizt und ist mit einer zentralen Warmwasserversorgung ausgestattet.

Insgesamt verfügt das Bürohaus über 23 Einheiten, alle Einheiten sind vollständig vermietet. Es sind somit hohe monatliche Mieteinnahmen gesichert. Das Bürohaus ist ideal für Investoren als Renditeobjekt geeignet.

Bürohaus mit 23 Einheiten (ca. 1020m² Nutzfläche)

- Aufgliederung laut Baubestand:
- 14 sonstige selbstständige Räumlichkeiten
- 12 Abstellplätze für PKW Tiefgarage
- 9 Abstellplätze für PKW vor dem Gebäude
- Grundstücksfläche ca. 865m²
- Nettomieteinnahmen pro Monat ca. € 10.609,-
- Zu erzielbare Rendite ca. 4,5 %

Die Liegenschaft verfügt über zahlreiche Parkmöglichkeiten im Außenbereich und zusätzlich über eine großzügige Tiefgarage. Neben dem Erdgeschoss sind insgesamt 4 Obergeschosse vorhanden, diese können durch einen Lift oder das Treppenhaus erreicht werden.

Es handelt sich um ein attraktives Investorenobjekt mit monatlichen Nettoeinnahmen von etwa € 10.609,-.

Die zu erzielbare Rendite liegt bei ca. 4,5 %. Das Bürohaus lässt kaum Wünsche offen und ist ideal geeignet, um Kapital bestmöglich anzulegen und monatliche Einnahmen zu generieren.

Energieausweis HWB = 65 kWh/m<sup>2</sup> a (C)

#### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com



Objekt-Art:	Bürohaus
Stellplätze:	- 9 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge - eigene TG mit 12 Abstellplätzen
Nutzfläche:	1.020 m²
Grundstücksfläche:	ca. 865 m²
Baujahr:	1968
Zustand:	Modernisiert
HWB-Wert:	65.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	С
FGEE-Wert:	1.52
FGEE-Klasse:	С
Heizungsart:	Fernwärme
Befeuerung:	Zentralheizung
Extras:	- Nettomieteinnahmen pro Monat ca. € 10.609,- - zu erzielbare Rendite ca. 4,5 %

Kaufpreis: auf Anfrage

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2% Vertragskosten

3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.





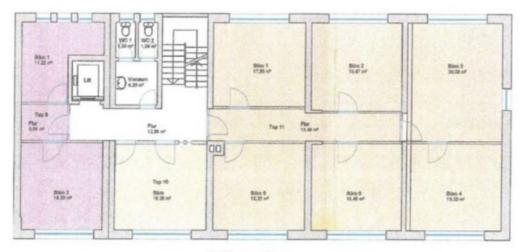
#### Grundriss 1/3



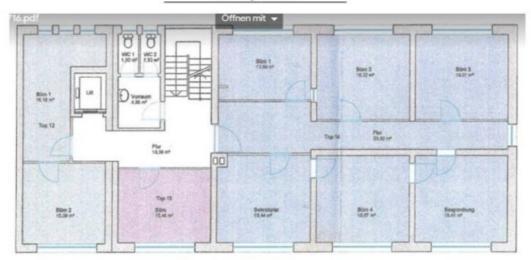
www.domig-immo.eu



#### Grundriss 2/3



1. Obergeschoss

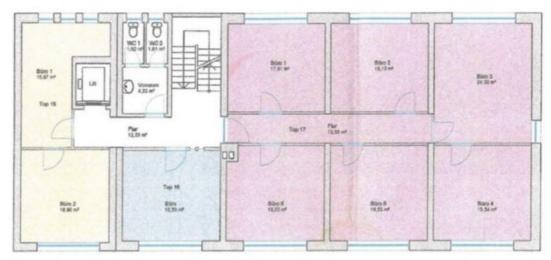


2. Obergeschoss

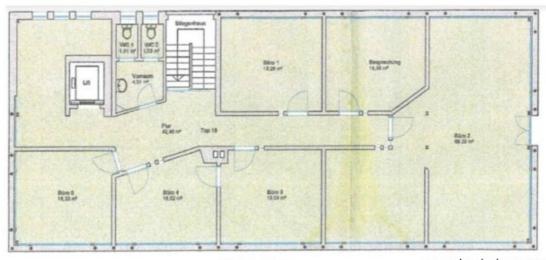
www.domig-immo.eu



#### Grundriss 3/3



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

www.domig-immo.eu



## Bildergalerie 1/3



Titelbild



Tankstelle



Einfahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Tiefgarage



Tiefgarage



## Bildergalerie 2/3



Eingangsbereich



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Liftanlage



Stiegenhaus



1. OG



## Bildergalerie 3/3



1. OG



2. OG



3. OG



4. OG



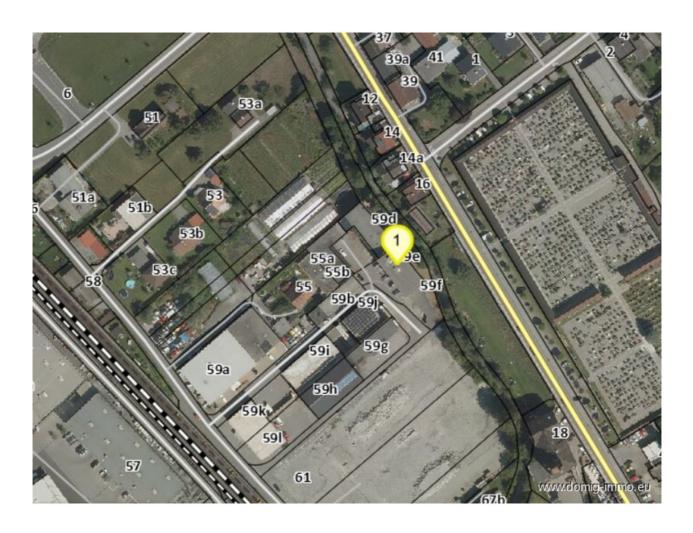
3. OG



Küche

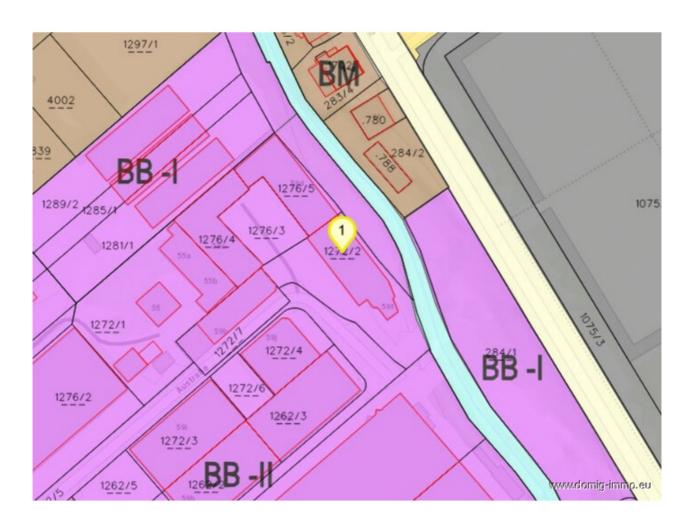


### Lageplan 1/4





Lageplan 2/4



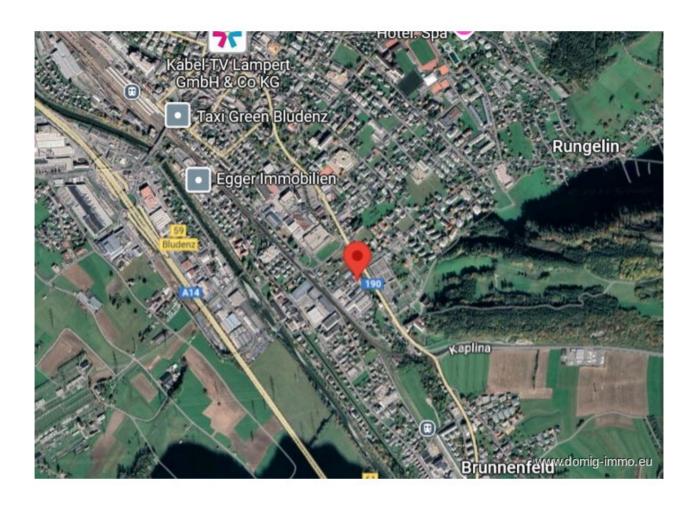


Lageplan 3/4





Lageplan 4/4





#### Anfahrtsskizze



Office Dornbirn: Moosmahdstr. 42 A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien Zentrale

Moosmahdstraße 42 6850 Dornbirn Österreich T: +43 5572 401023 office@domig-immo.at



Marc Domig Ihr Ansprechpartner

Moosmahdstraße 42 6850 Dornbirn Österreich M: 00435572401023 marc@domig-immo.at

www.domig-immo.eu