

# Neu Raum



Vermietetes Geschäftslokal in bester Bludener Altstadtlage  
Herrengasse 4  
6700 Bludenz

NeuRaum Immobilien  
Schulgasse 7  
6850 Dornbirn

+43 676 9060965  
thaler@neuraum-immo.at  
www.neuraum-immo.at

# Neu Raum

Alles auf einen Blick

- Toplage mitten in der Bludener Altstadt
- langfristig vermietet bis 31.03.2030
- Hauptmietzins € 688,04 monatlich inkl. USt.
- 2019 teilweise saniert
- 2022 modernisiert und Wasser & Stromleitungen erneuert
- Wertgesicherter Mietzins (VPI-indexiert)
- attraktive Erdgeschosslage
- Bahnhof Bludenz fußläufig erreichbar
- Gastronomie, Einkauf & Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung



## Ihre Ansprechperson

Luca Thaler, MSc  
Geschäftsführer  
NeuRaum Immobilien GmbH

+43 676 9060965  
thaler@neuraum-immo.at  
www.neuraum-immo.at

# Neu Raum

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| Baujahr        | Geschäftslokal ca. 1989 / Altbestand ca. 1973 |
| Nutzfläche     | ca. 51 m <sup>2</sup>                         |
| Keller         | ca. 14 m <sup>2</sup>                         |
| Nutzung        | Geschäftslokal                                |
| Sanitäranlagen | 1 WC-Anlage                                   |
| Heizungsart    | Ölheizung                                     |
| HWB            | 109 kWh/m <sup>2</sup> a, Klasse D            |
| Betriebskosten | € 198,- (zzgl. Rep. Fond € 33,-)              |
| Kaufpreis      | € 149.000,-                                   |

## Nebenkostenübersicht

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1 % Grundbucheintragung  
3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.  
Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.  
zzgl. Barauslagen

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.



# Neu Raum



Geschäftslokal



Geschäftslokal



# Neu Raum



Geschäftslokal



Hausansicht



# Neu Raum



Hausansicht



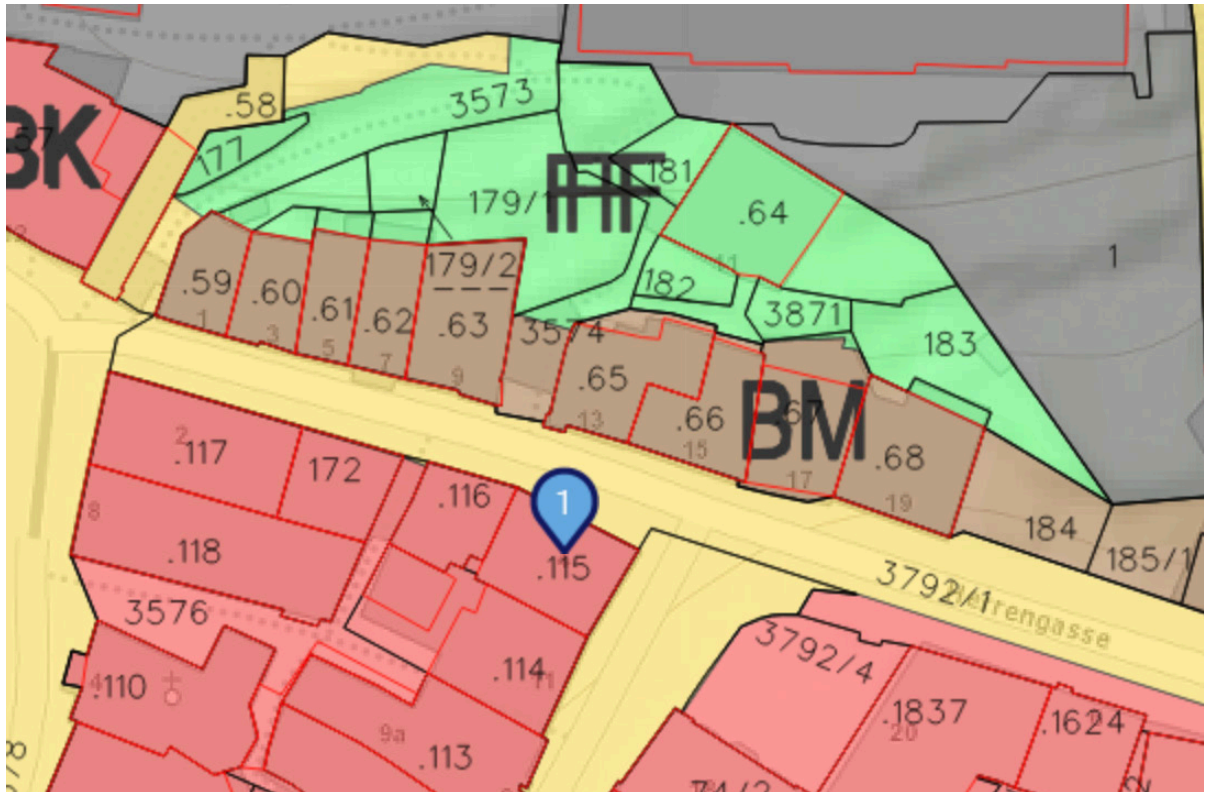
Zufahrtsstraße



# Neu Raum



## Lageplan



## Flächenwidmungsplan