

**Attraktives Gewerbeobjekt mit Eigennutzung und  
vermietbaren Flächen – Sichtbarkeit & Eleganz vereint**



**Objektnummer: 4889/211**

**Eine Immobilie von Immobilien Sohm**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Harderstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6923 Lauterach
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	403,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	1.580.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.920,60 €

## Ihr Ansprechpartner



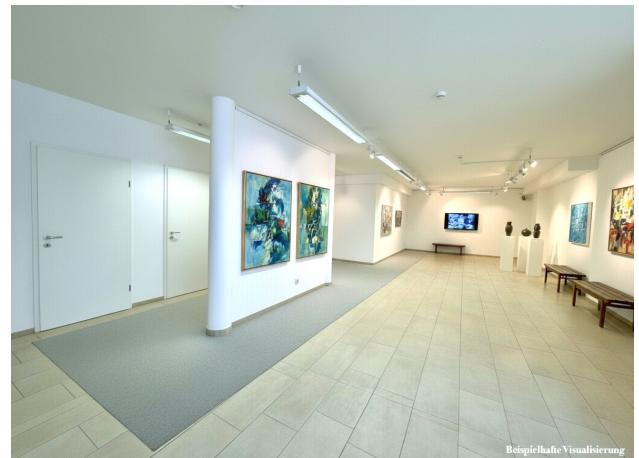
### Peter Sohm

Immobilien Sohm  
Stiglingen 1  
6850 Dornbirn

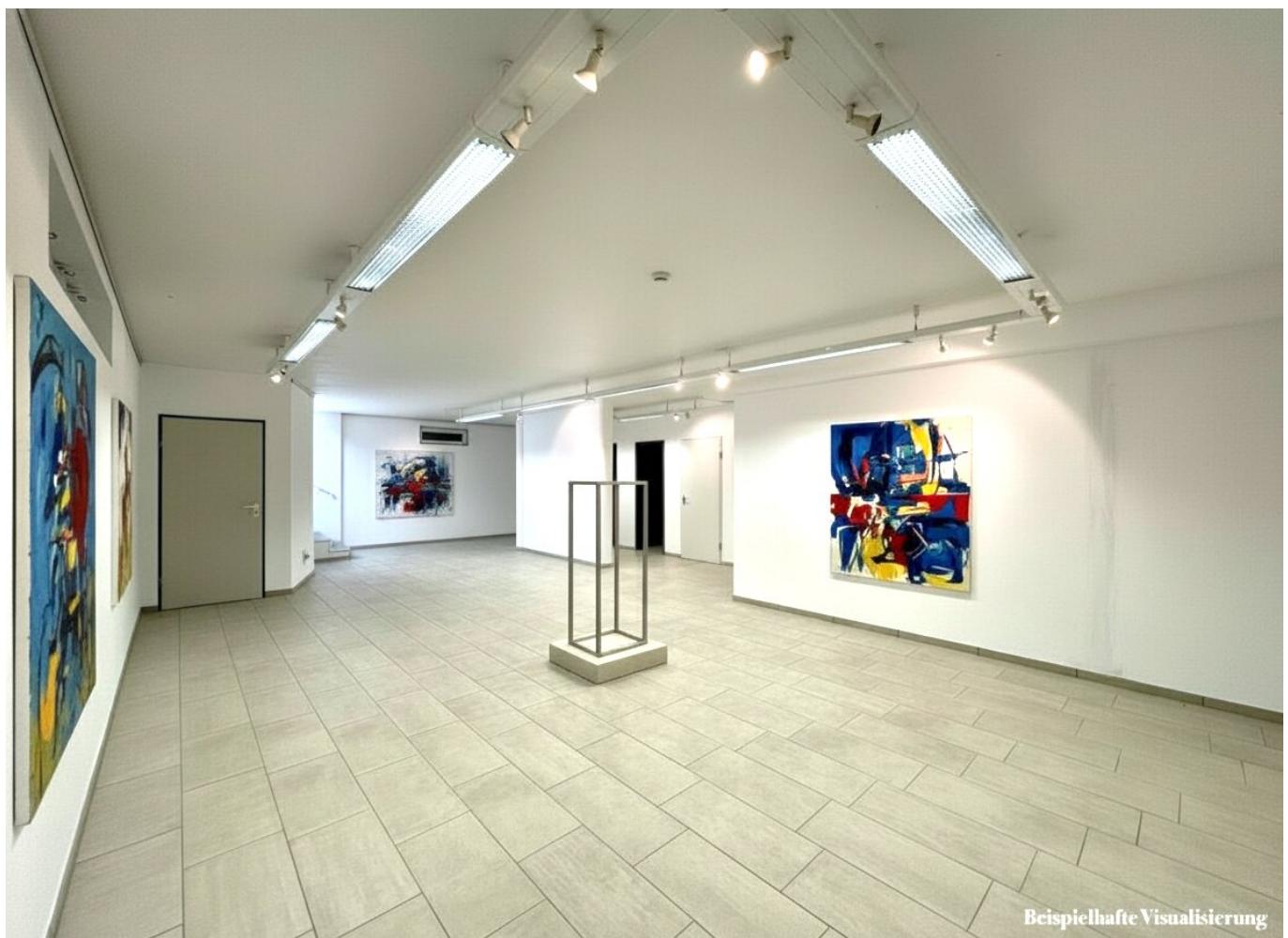
T +43 664 9587939

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





Beispielhafte Visualisierung



Beispielhafte Visualisierung









# Objektbeschreibung

Herzlich **willkommen** bei Immobilien Sohm!

Dieses großzügige Gewerbeobjekt mit ca. **403 m<sup>2</sup> Verkaufs-, Büro- und Lagerfläche** vereint eine perfekte Mischung aus Sichtbarkeit, Eleganz und Funktionalität. Bereits **zwei vermietete Räumlichkeiten** sorgen für eine attraktive Grundauslastung und stabile Einnahmen. Wenn alle 3 Einheiten vermietet sind, können sie mit ca. € 8000,- Mieteinnahmen kalkulieren. Bei einer Vollvermietung erzielen sie daher ca. **6% Rendite**. Aktuell könnten ca. **253 m<sup>2</sup> im EG für den Eigenbedarf genutzt werden**. Dank der hervorragenden Lage profitieren Sie und Ihre Mieter von einer optimalen Verkehrsanbindung und einer hohen Kundenfrequenz, somit interessant für Investoren und Eigennutzer.

Die großen, repräsentativen **Schaufensterfronten** setzen Ihre Produkte oder Dienstleistungen wirkungsvoll in Szene und sorgen für maximale Aufmerksamkeit. Vor und hinter dem Gebäude stehen **18 eigene Parkplätze** zur Verfügung – ein entscheidender Vorteil für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten.

## Highlights & Eckdaten

- **Erweiterbar** – Aufgrund einer Abstandsnachsicht besteht die Möglichkeit eines Anbaues
- Mieteinnahmen: ca. **€ 8000,-/Monat** erzielbar
- **18 Parkplätze** vor und hinter dem Objekt
- **Große Schaufenster** für optimale Präsentation
- **Hervorragende Sichtbarkeit** und zentrale Anbindung
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**: Verkauf, Büro, Lager, Praxis u. v. m.
- **Ca. 403 m<sup>2</sup> Gesamtfläche / RH 2,50m - 3,00 m**
- **2 bestehende Mieteinheiten** – bereits vermietet

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer stark frequentierten Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort

zusätzlich attraktiv macht.

### **Zusammengefasst**

Ein ideales Objekt für Investoren und Unternehmer, die Wert auf eine Mischung aus Bestandsmietern, Expansionspotenzial und exzellenter Sichtbarkeit legen.

**Wenn Sie auf der Suche nach einer tollen Gewerbefläche in Lauterach sind, dann freue ich mich auf Ihren Anruf!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-sohm.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-sohm.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <2.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <3.250m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap