

**Sofort verfügbare Geschäftsfläche in bester Zentrums-  
lage von Schwaz – hohe Frequenz & ideale Sichtbarkeit**



**Objektnummer: 5390/1108**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6130 Schwaz          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 231,96 m²            |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 80,97 m²             |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 150,99 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 80,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,54               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 659.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 2.841,01 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 490,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

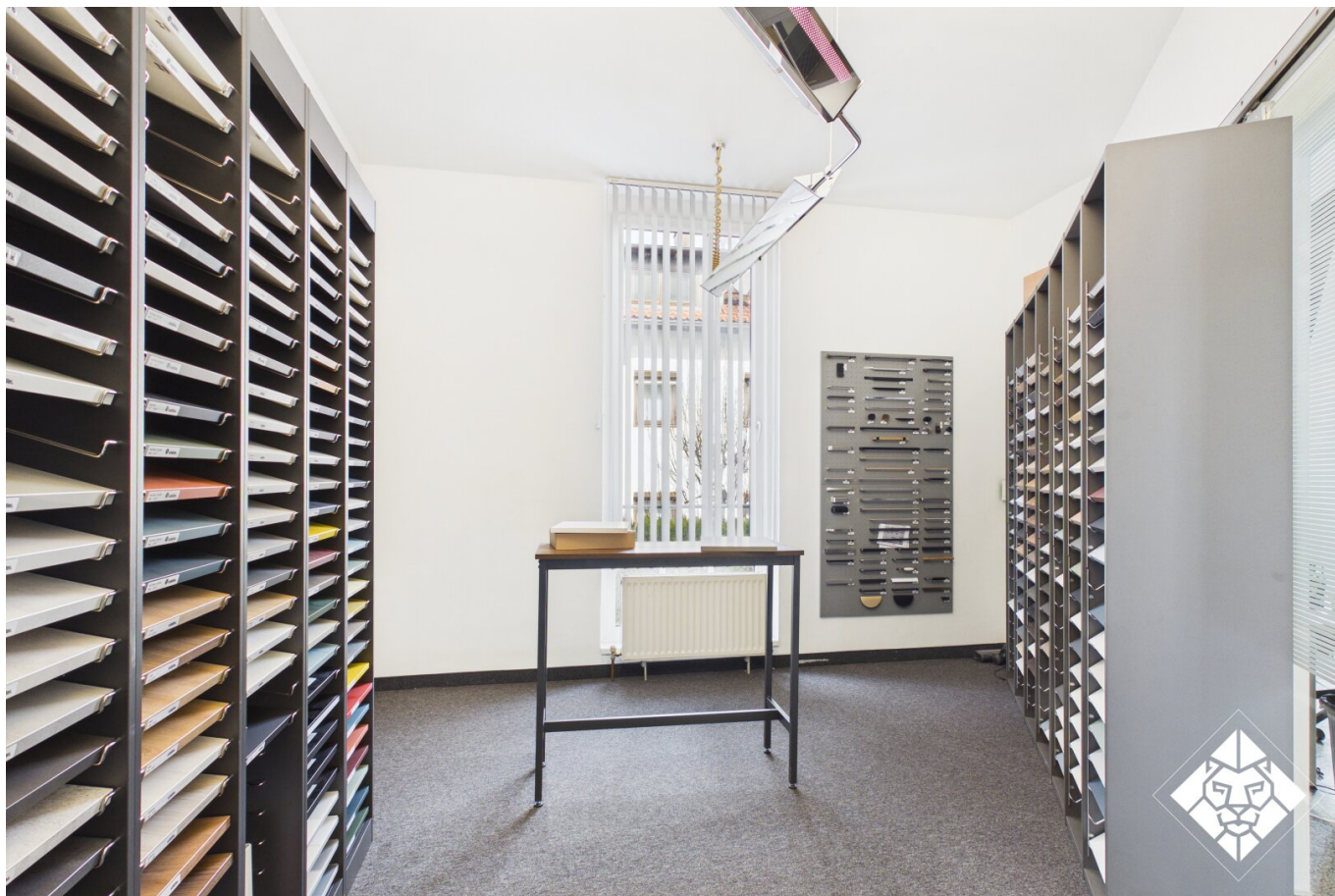
## Ihr Ansprechpartner



**Fabio Schiegl**

Zefi Immobilien GmbH  
Josef-Speckbacher-Str. 12  
6300 Wörgl







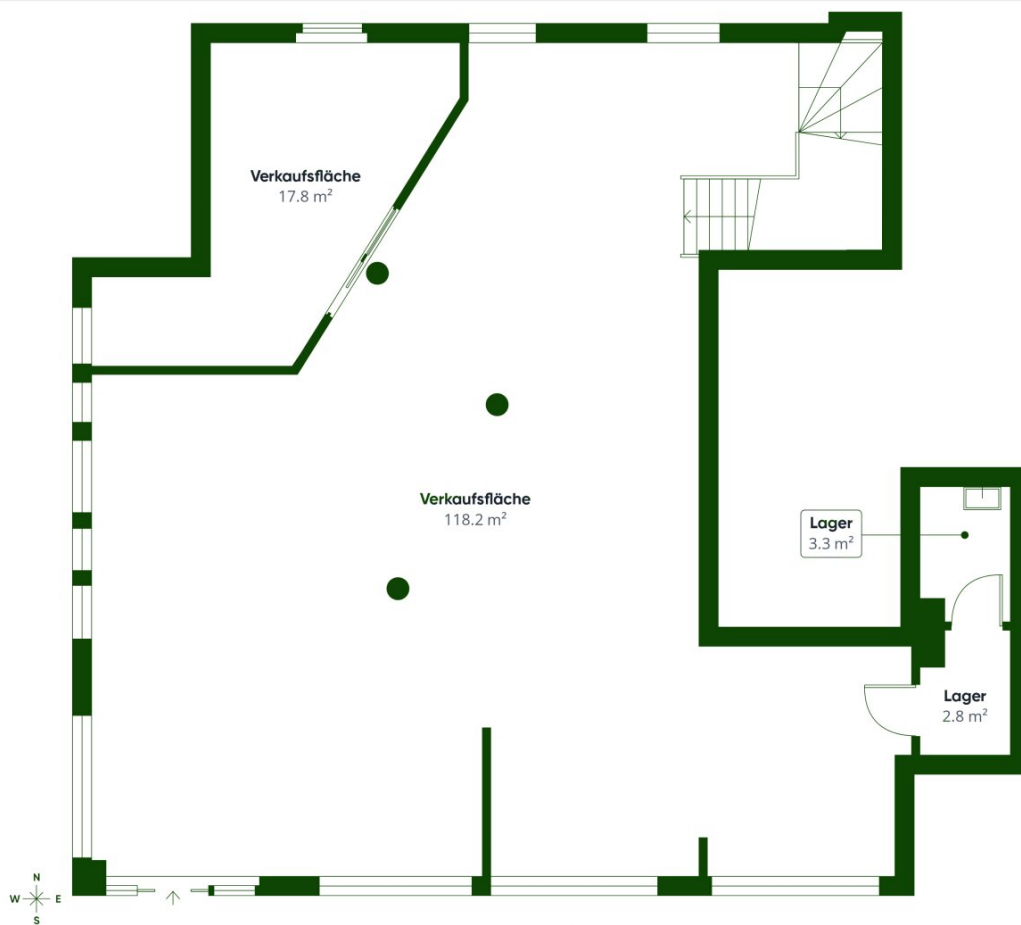


ZEIT IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
142.1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 1



ZEPH IMMOBILIEN

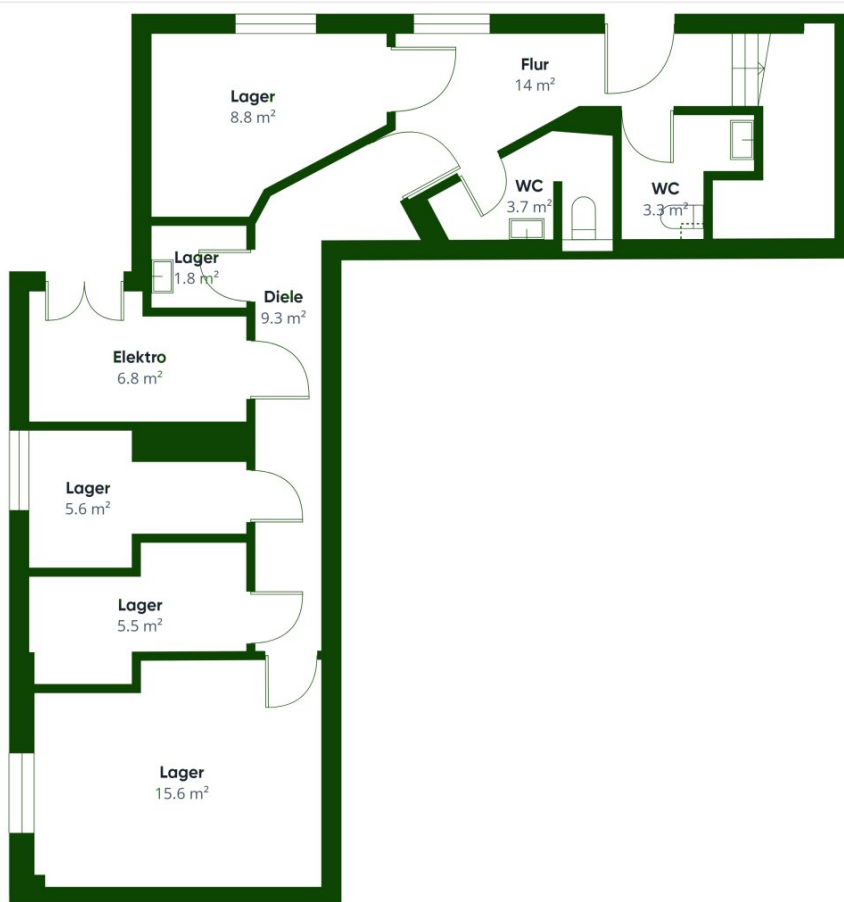
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>m</sup>**  
74,4 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
0,1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 0

# Objektbeschreibung

## Exklusiv bei Zefi Immobilien – Moderne Geschäftsfläche in Bestlage von Schwaz

In erstklassiger Innenstadtlage von Schwaz gelangt diese attraktive Gewerbefläche mit rund **231 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche** zum Verkauf. Die Immobilie überzeugt durch ihre **hervorragende Sichtbarkeit** und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Stadtgalerien Schwaz – einem der wichtigsten Frequenzmagneten der Stadt.

Die sofort verfügbare Fläche unterteilt sich in etwa **150 m<sup>2</sup> großzügige Verkaufsfläche** sowie rund **80 m<sup>2</sup> Lagerfläche** und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Einzelhandel, Büro, Praxis oder Studio.

Besonders hervorzuheben sind die **großflächigen Schaufenster**, die ideale Präsentationsmöglichkeiten schaffen und für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen.

Zusätzlichen Komfort bieten **vier inkludierte PKW-Stellplätze**, davon zwei in der Garage sowie zwei im Außenbereich – ein klarer Vorteil für Sie und Ihre Kundschaft.

### Highlights im Überblick:

- Ca. 150 m<sup>2</sup> helle und einladende Geschäftsfläche
- Großzügige Schaufenster für optimale Sichtbarkeit
- Ca. 80 m<sup>2</sup> praktische Lagerfläche
- Zentrale Lage mit hoher Fußgängerfrequenz
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- 2 Garagen- und 2 Außenstellplätze inklusive

### Lage & Umfeld:

Die Immobilie befindet sich in absoluter Top-Lage im Herzen von Schwaz – direkt gegenüber

den Stadtgalerien. Das Umfeld ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben, was eine **durchgehend hohe Kundenfrequenz** garantiert.

Dank der ausgezeichneten Erreichbarkeit und der Nähe zum Stadtzentrum zählt dieser Standort zu den gefragtesten der Region.

Nutzen Sie diese seltene Chance auf eine hochwertige Gewerbeimmobilie in Bestlage – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

**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://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap