

## **Perfekte Gastro-Location in Hohenems – Frequenz, Lage & Größe vereint**



**Objektnummer: 5360/1829**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe   |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6845 Hohenems |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.900,00 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.900,00 €    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

10.920,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. iur. Johannes Breuss**

Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996

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



























## Objektbeschreibung

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit im Herzen von Hohenems! In ausgezeichneter Lage im wirtschaftlich starken Rheintal präsentiert sich dieses großzügige und gepflegte Gastgewerbe mit Imbissbetrieb als ideale Chance für Gastronomen, die neu durchstarten oder ihr bestehendes Konzept erweitern möchten.

Mit einer beeindruckenden Gesamtfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum, um unterschiedlichste gastronomische Konzepte erfolgreich umzusetzen. Ob klassischer Imbissbetrieb, Bar- oder Loungekonzept oder eine Kombination verschiedener Geschäftsmodelle – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Das Gebäude überzeugt durch eine massive Bauweise sowie eine schalldichte Ausführung, wodurch auch intensivere gastronomische Nutzungen problemlos realisierbar sind. Die gesamte Elektroinstallation wurde kürzlich erneuert und entspricht modernen Anforderungen, was zusätzliche Investitionen deutlich reduziert.

Die gepflegte Ausstattung schafft eine einladende Atmosphäre, in der sich Gäste rundum wohlfühlen können. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Komfort, während die effiziente Gasversorgung einen wirtschaftlichen Betrieb unterstützt. Besonders hervorzuheben ist der vollständig unterkühlte Barbereich, der optimale Bedingungen für den Ausschank und die Lagerung von Getränken bietet und gleichzeitig einen attraktiven Mittelpunkt für Ihre Gäste darstellt.

Auch in puncto Erreichbarkeit überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Die sehr gute Verkehrsanbindung – unter anderem durch eine nahegelegene Busverbindung – sowie vorhandene Parkmöglichkeiten ermöglichen eine komfortable An- und Abreise für Ihre Gäste.

**Die Lage ist besonders hervorzuheben:** Umgeben von zahlreichen etablierten Großbetrieben sowie Gewerbe- und Industriebetrieben profitiert der Standort von einer konstant hohen Frequenz, insbesondere durch Mitarbeiter der umliegenden Unternehmen. Zusätzlich befinden sich Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, ein Supermarkt sowie eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe, wodurch ein breit gefächertes Publikum – von Berufstätigen über Familien bis hin zu Schülern – angesprochen wird.

Diese Kombination aus hervorragender Mikrolage, starker Infrastruktur und hoher Kundenfrequenz bietet ideale Voraussetzungen für einen nachhaltig erfolgreichen Gastronomiebetrieb.

Die Immobilie wird im Rahmen eines langfristigen Pachtverhältnisses angeboten: Es besteht ein Pachtvertrag über 10 Jahre mit Option auf weitere 10 Jahre, was Ihnen eine hohe Planungssicherheit garantiert. Der monatliche **Pachtzins beträgt ca. € 1.900,00.**



## **Betriebskosten nach Verbrauch!**

Für die Übernahme des bestehenden Gebäudes und der Ausstattung ist eine Ablöse in Höhe von **€ 200.000,00 zu leisten.**

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren Standort in einer der gefragtesten Lagen Vorarlbergs. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen gastronomischen Erfolg.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap